

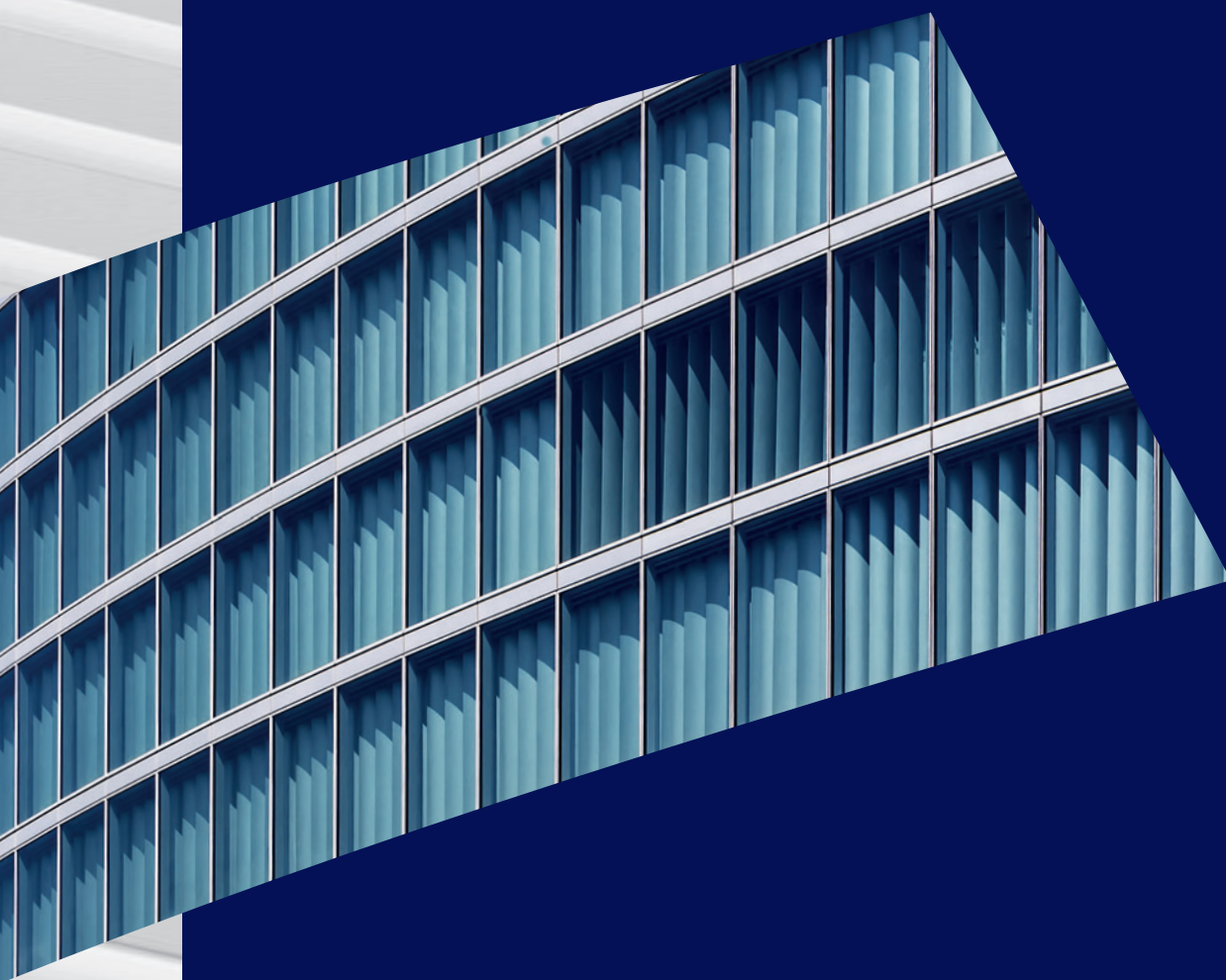


■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOFIDY
PIERRE EUROPE
OPCI DIVERSIFIÉ
FRANCE ET EUROPE



Rapport Annuel



Édito

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

Chers Actionnaires,

En 2024, le contexte des marchés immobiliers a été marqué par l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) après deux années de hausse (+450 bps). Ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts offre de nouvelles perspectives pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier et a été synonyme d'un atterrissage des valorisations pour les actifs de qualité. Les marchés immobiliers dans leur ensemble ont probablement touché leur bas de cycle, tant en termes de volume que de valorisation. Ils révèlent en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui sont également source d'opportunités pour les investisseurs les plus manœuvrants.

Concernant votre OPCI, les travaux d'expertise conduits en fin d'année traduisent une baisse de la valeur du patrimoine de -6,9 % sur un an. Si les actifs de bureaux détenus en portefeuille continuent de subir des corrections (-11,4 % sur un an), la plupart des autres actifs en portefeuille voient leur valeur se stabiliser. Les commerces du portefeuille ont quant à eux eu une évolution légèrement positive puisque leur variation sur un an est de +0,23 %.

Du côté de la gestion, l'implication des équipes permet de bénéficier d'un taux d'occupation financier moyen de 96,6 % sur l'exercice. La très forte granularité du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe a une nouvelle fois été un atout majeur dans le contexte actuel. Quant au taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024, il ressort à plus de 95,9 % à la date de rédaction du rapport.

Afin de répondre aux demandes de rachats, SOFIDY Pierre Europe a mené tout au long de l'année une politique d'arbitrage dynamique et a cédé pour 38 M€ d'actifs immobiliers à des prix de vente supérieurs en moyenne de +1,8 % par rapport aux valeurs d'expertise. La trésorerie dégagée par ces cessions a permis de réduire le stock de demandes de rachats et permet d'envisager la levée du mécanisme de plafonnement des rachats en 2025.

La valeur liquidative des actions A de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 103,82 € (10 548,68 € pour les actions I) au 31 décembre 2024, en légère baisse de -2,02 % (-1,03 % pour les actions I) depuis le début de l'année et +9,57 % (+17,46 % pour les actions I) depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis⁽¹⁾.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de baisse des taux d'intérêts tout en veillant à maintenir la résilience de votre patrimoine avec notamment la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'impact environnemental du patrimoine immobilier et à atteindre ses objectifs d'investissement durable.

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 2024	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 2024	25
2.3.	Situation patrimoniale au 31 décembre 2024	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	52
3.3.	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	53

04

Comptes annuels 2024

55

4.1.	Bilan – Actif	56
4.2.	Bilan – Passif	57
4.3.	Compte de résultat	58
4.4.	Annexe aux comptes annuels	59

05

Comptes annuels 2023

71

5.1.	Bilan – Actif	72
5.2.	Bilan – Passif	73
5.3.	Compte de résultat	74
5.4.	Annexe aux comptes annuels	75

06

Rapport du conseil de surveillance

85

07

Rapports du commissaire aux comptes

89

7.1.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	90
7.2.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	92

08

Projets de résolutions

93

8.1.	De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	94
------	--	----

09

Rapport périodique SFDR

95

9.4.	Caractéristiques environnementales et/ou sociales	96
------	---	----

Profil et organes de direction et de contrôle

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
Dénomination	SOFIDY Pierre Europe
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Date de création	Agrément de l'Autorité des Marchés financiers obtenu le 05 septembre 2017 Création le 30 janvier 2018 Numéro d'agrément SPI20170043
Durée de vie	99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 29 janvier 2117
Conseil de surveillance	Madame Dominique DUDAN, Présidente Monsieur Pascal MORIN Monsieur Philip LOEB SURAVENIR, représentée par Monsieur Ronan LE GALL
Société de gestion	SOFIDY SAS, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007, sous le numéro GP 07000042, dont le siège social est 303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry
Commissaire aux Comptes	PRICEWATERHOUSECOOPER AUDIT - 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Dépositaire/ conservateur/ teneur de registre	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Délégataire de la gestion comptable / valorisateur	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Experts externes en évaluation	Cushman & Wakefield Valuation France SA, 185-189 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) JLL Expertises, 40-42 rue de la Boétie à Paris (8 ^{ème})

SOFIDY Pierre Europe en un coup d'oeil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

105,3 M€

Actif net au 31/12/2024

96,16 %

Taux d'occupation financier en 2024⁽¹⁾

46

Nombre d'actifs immobiliers

32,26 %

Loan To Value au 31/12/2024

-0,47 %

TRI 5 ans⁽²⁾ (actions A)

+0,47 %

TRI 5 ans⁽²⁾ (actions I)

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



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 2.2.5 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 OPCI.

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 2024

(en % des valeurs vénale hors droits)

► Répartition géographique

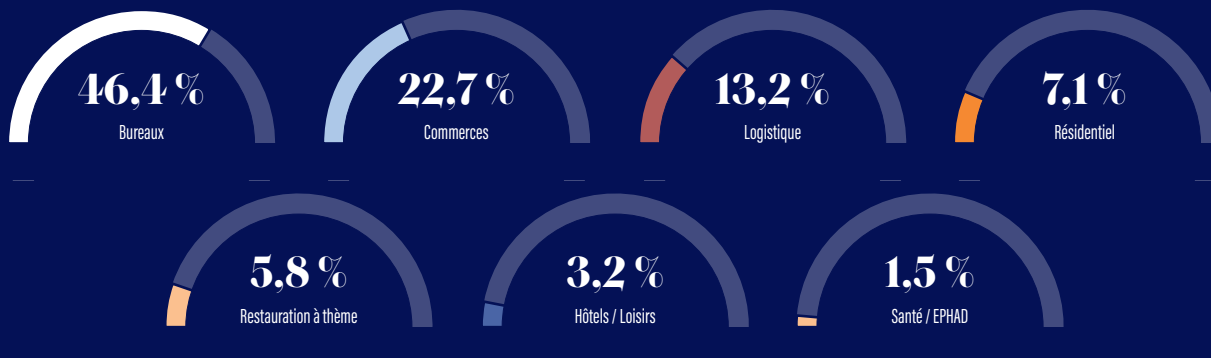
- Paris : 12,2 %
- Région parisienne : 19,4 %
- Province: 50,8 %
- Allemagne : 16,2 %
- Pays-Bas : 0,9 %
- Autres pays : 0,4 %



► Allocation de l'actif brut au 31/12/2024



► Répartition par typologie d'actifs



SOFIDY Pierre Europe en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



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



5 place des Frères Montgolfier - Guyancourt (78)



37 rue Saint Romain - Lyon



43 rue de Thèbes - Montpellier



14 rue Franklin - Bordeaux

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	31/12/2024	31/12/2023
Compte de résultat		
Produits de l'activité immobilière	31 197 486	11 096 421
dont loyers	5 601 952	5 265 872
Charges de l'activité immobilière	1 495 653	1 041 885
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	29 701 833	10 054 536
Autres produits et charges financiers	330 702	278 589
Frais de gestion et de fonctionnement	2 070 262	2 547 255
RÉSULTAT NET	27 962 273	7 782 017
Résultat sur cessions d'actifs	3 250 806	-3 957 125
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	31 213 079	3 824 892
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	24 829 330	2 837 873
Patrimoine		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	65 972 000	72 117 800
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	46 332 780	70 497 913
Valeur du portefeuille de titres financiers	4 655 518	25 338 578
Liquidités et autres	9 854 716	19 017 991
ACTIF BRUT	137 336 834	195 516 532
ACTIF NET	105 342 697	161 828 995
Investissements immobiliers de l'exercice		
Cessions immobilières de l'exercice	37 381 882	
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	21 472 316	35 643 356
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	96,16 %	97,30 %
Capital et autres éléments du bilan		
Nombre d'actions A	832 079,63	1 138 328,76
Valeur liquidative des actions A	103,82 €	107,24 €
Dividende des actions A ⁽²⁾	2,50 €	1,35 €
Nombre d'actions I	1 796,91	3 659,22
Valeur liquidative des actions I	10 548,68 €	10 861,50 €
Dividende des actions I ⁽²⁾	260,00 €	215,00 €

(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⁽¹⁾	2024	2023
Taux de distribution sur valeur liquidative	2,40 %	1,26 %
TRI sur 5 ans ⁽²⁾	-0,47 %	1,24 %
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	-2,02 %	-1,19 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+9,57 %	+11,18 %

(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⁽¹⁾	2024	2023
Taux de distribution sur valeur liquidative	2,46 %	1,98 %
TRI sur 5 ans ⁽²⁾	0,47 %	2,02 %
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	-1,03 %	-0,29 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+17,46 %	+18,68 %

(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.

Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1	Perspectives économiques	12	1.3	Le marché immobilier en 2024	13
1.2	Évolution du contexte monétaire	13			

1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5 %) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bp) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : le Portugal et l'Espagne affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

En France, la croissance du PIB s'établit à +1,1 % en 2024, en légère amélioration par rapport à 2023 (+0,9 %), au cours d'une année marquée notamment par les Jeux olympiques. La demande intérieure ralentit légèrement (contribution de +0,7 % après +0,9 %), pénalisée par le recul de l'investissement. Le commerce extérieur quant à lui contribue de nouveau positivement (+0,9 % après +0,6 %).

L'inflation en France ralentit nettement en 2024, s'établissant en moyenne à +2,0 % sur l'année (contre +4,9 % l'année précédente), cette baisse est tirée par le fort ralentissement des prix de l'alimentation (+1,4 % en 2024 après +11,8 %), par la stabilité de ceux des produits manufacturés et, dans une moindre mesure, par la décélération des prix de l'énergie (+2,3 % après +5,6 %). Le ralentissement de l'inflation contribue à l'amélioration de la consommation des ménages et a entraîné le déclenchement d'un nouveau cycle de baisse des taux.

Au quatrième trimestre 2024, le taux de chômage en France atteint 7,3 %. Le nombre de chômeurs a sensiblement augmenté : +3,9 % par rapport au troisième trimestre, soit la plus forte remontée du chômage en France (hors Mayotte) en une décennie, en dehors de la crise du Covid-19. En cause le ralentissement économique, l'augmentation des faillites d'entreprise, et une instabilité politique et budgétaire ralentissant les investissements et les embauches pendant une grande partie de l'année.

L'année 2024 est donc marquée par une amélioration progressive des conditions économiques en zone euro et en France. L'assouplissement monétaire de la BCE et la réduction des tensions inflationnistes devraient soutenir une légère reprise en 2025, avec malgré tout une prévision de croissance assez faible évaluée à +1,1 % en zone euro et à +0,9 % en France.



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

1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15% en décembre 2024, contre 4,5 % fin 2023. L'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi nous assistons à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).

1.3 Le marché immobilier en 2024

Le retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts et la réduction des tensions inflationnistes a entraîné un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4^{ème} trimestre. Ainsi, 157,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, avec des situations hétérogènes en fonction du pays et de la typologie d'actif immobilier. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 50,3 milliards d'euros (+15 % par rapport à 2023) et 25,9 milliards d'euros (+11 % par rapport à 2023). En France, 15,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2%. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants par exemple investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.

Commerces en France

En 2024, le marché de l'immobilier du commerce représentant 16 % des volumes investis en immobilier tertiaire en France avec 2,4 milliards d'euros investis, marque un repli de -23% sur un an. Ce repli s'explique par un faible nombre de transactions de grande taille compte tenu de contraintes de financement pour les acheteurs et d'une réticence des vendeurs à acter des baisses de prix. Toutefois, ce repli reste moins prononcé que celui de 2023 (-49 %), laissant entrevoir une stabilisation progressive du marché français sur cette classe d'actifs.

Les commerces de périphérie ont été le principal moteur du marché, totalisant 56 % des montants investis, soit 1,4 milliard d'euros, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Parmi les transactions d'envergure, l'acquisition de 26 actifs de commerce auprès du Groupe Casino par Tikehau Capital pour plus de 200 millions d'euros. À l'inverse, les centres commerciaux ont subi une contraction significative, ne représentant plus que 15 % des investissements (400 millions €), contre 39 % l'année précédente. Ce repli s'explique en partie par la raréfaction des transactions de grande ampleur, habituellement structurantes pour le secteur. Parmi les opérations marquantes, on note l'acquisition d'O'Parinor, un des plus importants centres commerciaux d'Ile-de-France, par SODIFY (75 %) et Klepierre (25 %) pour un montant de près de 200 millions d'euros.

Les commerces de centre-ville ont quant à eux concentré près d'un tiers des montants investis (700 millions €). La transaction la plus emblématique de l'année 2024 est celle réalisée par Blackstone avec l'acquisition de deux boutiques de luxe situées rue Saint Honoré, à Paris pour 150 millions d'euros.

En 2024, les taux de rendement des actifs prime sont restés stables à 4,25 % pour les pieds d'immeuble et à 5,25 % pour les centres commerciaux, reconstituant leur prime de risque. En revanche, les actifs commerciaux de périphérie ont enregistré une hausse de +25 points de base, atteignant 6,25 % fin 2024.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2024 avec 175 milliards d'euros dépensés en ligne en 2024 (+9,6 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+12%) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 6 % après deux années de contraction en 2022 et 2023 (source : FEVAD). Bien que le nombre de commandes en ligne ait augmenté, le panier moyen, lui, est en recul pour le reste des produits.

On notera le développement du « quick commerce » (livraison en moins d'une heure) pour les produits du quotidien, accélérant la création de hubs du dernier kilomètre en milieu urbain et stimulant les investissements dans les messageries de périphérie afin d'optimiser et automatiser les flux pour répondre aux besoins des enseignes.

Bureaux en France

En 2024, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 4,9 milliards d'euros (32 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -27 % par rapport à ceux de l'année précédente, confirmant une prudence des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien qui totalise 3,4 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de -29 % sur un an, avec de fortes disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 79 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,7 milliards d'euros soit +1 % par rapport à 2023). Paris QCA se démarque avec 1,8 milliard d'euros investis (+62 % par rapport à 2023). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entraîné de fortes baisses des investissements sur l'ensemble des autres secteurs : Paris hors QCA (0,9 milliard d'euros investis soit -43 % par rapport à 2023), la 1^{ère} couronne (0,2 milliard d'euros soit -51 % par rapport à 2023), le Croissant Ouest (0,4 milliard d'euros soit -64 % par rapport à 2023), la 2^{ème} couronne (0,1 milliard d'euros soit -75 % par rapport à 2023), aucune transaction à la Défense en 2024.

Les marchés régionaux affichent également un net ralentissement avec 1,5 milliards d'euros investis en 2024 (-22 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Bordeaux (-78 %), Toulouse (-56%), Nantes (-30 %), et Aix-Marseille (-13%). Lille et Lyon se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+29% et +3%).

Dans le contexte de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement des bureaux prime ont poursuivi leur décompression sur 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques permettant ainsi de rétablir la prime de risque immobilière (5,50 % pour le Croissant Ouest et 6,50 % à La Défense) à l'exception de Paris QCA qui voit son taux se compresser (4,00%). En région, les taux de rendement bureaux prime ne dépassent pas 6,00 %, à l'exception de Nantes (6,15%) et Toulouse (6,00 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 10,2 % fin 2024, en hausse par rapport à l'année précédente (8,5 %). La vacance du marché parisien reste limitée à 5,8 %, mais demeure plus élevée à La Défense (15 %) et en Première Couronne (19,8 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui reste stable (33 % de l'offre sur un an). Cependant on constate une diminution des offres mises en chantier, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 47 % de la demande placée d'Ile-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers prime progresser à nouveau en 2024 pour atteindre un nouveau record de 1 200 €/m² /an soit une hausse de +12 % sur un an.

Les évolutions des modes de travail, notamment l'adoption du flex-office et le développement du télétravail, continuent d'influencer la demande. L'intérêt des entreprises se dirige sur les petites et moyennes surfaces de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Cependant, les interrogations croissantes sur l'impact du télétravail sur la productivité et la cohésion des équipes poussent certaines entreprises à repenser leur organisation, stabilisant ainsi la demande pour les bureaux de qualité.

Résidentiel en France

En 2024, le marché du résidentiel a poursuivi son ralentissement amorcé en 2023 en raison de la conjonction de coûts de financement encore élevés, d'une inflation qui a continué de peser sur le pouvoir d'achat des ménages et des difficultés croissantes des promoteurs. Le nombre de transactions de logements anciens en 2024 s'est établi à 778 000, en baisse de -12 % sur un an, et de -32 % par rapport à 2022 (Source Notaires).

Le contexte difficile pour les ventes en l'état futur d'achèvement a impacté sensiblement le résidentiel géré qui enregistre 355 millions d'euros investis en 2024 contre 835 millions un an plus tôt, soit une baisse de -58 % sur un an.

Les prix des logements anciens, que ce soit appartements ou maisons, poursuivent leur repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2024 avec des disparités qui persistent entre l'Ile-de-France (-5,3 %) et la province (-3,4 %). A Paris, les prix de l'immobilier reflètent une légère baisse de -1,4 % contre -7,7 % un an plus tôt, soit un prix moyen de 9 460 € par m² au 4^{ème} trimestre 2024.

Toutefois, la baisse des prix du résidentiel s'atténue après des effets de correction notamment dans les grandes villes, conjuguée à la baisse des taux de crédit. Ces effets pourraient enclencher une nouvelle dynamique sur le marché résidentiel en 2025.

Le marché immobilier aux Pays-bas

L'économie néerlandaise a connu une année 2024 en demi-teinte, affichant sur l'ensemble de l'année 2024 une croissance économique de +0,9 % (source DNB), en légère hausse par rapport à 2023, tirée par un regain de la consommation des ménages au second semestre. Le marché du travail est resté robuste, avec un taux de chômage très faible. Par ailleurs, l'inflation a poursuivi son atterrissage, atteignant 3,2 % en fin d'année. Ce niveau, plus élevé que la moyenne européenne, s'explique par des facteurs domestiques tels qu'une forte demande, une croissance soutenue des salaires et une hausse des loyers. En 2025, une amélioration de la croissance est attendue, bien que celle-ci puisse être freinée par le contexte international incertain.

Le marché immobilier néerlandais a connu une reprise de son volume d'investissement atteignant 7 milliards d'euros, soit une hausse marquée de +40 % par rapport à 2023. Cette reprise témoigne d'un regain de confiance des investisseurs, favorisé par des rendements attractifs, un recul relatif de l'inflation et une stabilisation des taux d'intérêt. Cependant, la reprise a été hétérogène selon les typologies d'actifs.

La logistique a représenté 44 % des investissements soit 3,1 milliards d'euros investis, soit un rebond de +59 % par rapport à l'an dernier. Son attractivité demeure grâce à une demande locative qui reste soutenue.

Le segment des bureaux, quant à lui, reste sous pression, notamment pour les actifs de grande surface situés en périphérie. En 2024, le volume d'investissement dans ce secteur s'est pour autant établi à 1,8 milliard d'euros, en hausse modérée de 6 % sur un an, représentant seulement 25 % du total des investissements annuels. Malgré un rebond au dernier trimestre, le marché des bureaux continue de faire face à des défis structurels.

Le marché du commerce a enregistré une augmentation de son volume à 1,2 milliard d'euros en 2024, en hausse de 12 % par rapport à l'année précédente. Cette tendance met en évidence la résilience des commerces de proximité, qui concentrent la majorité des transactions cette année, malgré les mutations du commerce de détail.

Enfin, la classe d'actifs hospitality, (hôtel et immobilier de santé), voit son volume d'investissement atteindre 1 milliard d'euros en 2024, en hausse de 28 % en raison de transactions d'envergures et du regain d'appétit de la part des investisseurs pour l'hôtellerie avec la dissipation du risque de crise sanitaire.

À noter que toutes les classes d'actifs affichent des rendements stables par rapport à l'année précédente. Le taux prime des bureaux à Amsterdam s'établit à 5,0 % (+5 points de base en moyenne sur le pays), tandis que les commerces sont restés stables.

Le marché de l'immobilier en Allemagne

En 2024, l'économie allemande a connu une nouvelle année de stagnation avec une croissance économique en contraction de -0,2% (source Destatis) après -0,3% en 2023. L'année a été marquée par une production industrielle en recul du fait du coût de l'énergie élevée et par une instabilité politique pénalisant la reprise. Le marché de l'investissement immobilier commercial a enregistré un volume total de 25,9 milliards d'euros, marquant une hausse de 15 % par rapport à l'année précédente (source BNP Paribas Real Estate). Cette reprise, bien que modeste, reflète un regain d'intérêt des investisseurs, comme en témoigne l'augmentation du nombre de transactions, qui s'élève à 1 100 (+16 %).

Les actifs logistiques ont confirmé leur nouvelle domination du marché, avec un volume d'investissement de 6,9 milliards d'euros, soit 27 % du total. L'intérêt des investisseurs pour les actifs logistiques de grande taille et les portefeuilles a nettement augmenté. Les actifs de commerce se classent en deuxième position avec 6,3 milliards d'euros (25 % du volume total), enregistrant la plus forte croissance relative (+28 %). Les bureaux, bien qu'également sur le podium, peinent à regagner leur attractivité d'antan avec un volume de 5,2 milliards d'euros, représentant seulement 20 % du total. Ce segment souffre toujours des conséquences d'un contexte économique difficile. En effet, en 2024, la demande locative de bureaux dans les sept principales métropoles allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich et Stuttgart) a connu des évolutions contrastées. Si certaines villes comme Munich et Stuttgart ont enregistré une progression notable, d'autres, notamment Francfort et Düsseldorf, ont subi un ralentissement. Parallèlement, le taux de vacance en bureau a continué d'augmenter, reflétant une offre excédentaire et un marché encore en ajustement. En 2025, la demande devrait progresser légèrement, soutenue par l'intérêt pour les espaces de qualité en centre-ville, tandis que les taux de vacance pourraient continuer à croître en périphérie.

Globalement, les 7 grandes villes allemandes ont connu une nette amélioration de leur attractivité à l'investissement en 2024. Ensemble, elles ont cumulé un volume d'investissement de 12,9 milliards d'euros, soit une hausse de 50 % par rapport à 2023. Berlin conserve sa position de leader avec 3,55 milliards d'euros investis (+41 %), aidée par des transactions emblématiques comme la vente de KaDeWe, le plus prestigieux grand magasin d'Allemagne, pour environ 1 milliard d'euros. Munich affiche la plus forte progression, avec 2,68 milliards d'euros (+101 %). Hambourg, avec 2,28 milliards d'euros (+79 %), suit de près, tandis que Francfort (1,62 milliard d'euros), Cologne (1,17 milliard d'euros), Düsseldorf (1,02 milliard d'euros) et Stuttgart (555 millions d'euros) complètent le classement.

En 2024, les rendements des actifs prime ont montré des signes de stabilisation. Les bureaux prime dans les grandes villes affichent un rendement moyen de 4,36 %, tandis que les actifs logistiques se situent à 4,25 %. Les commerces situés dans les centres-villes maintiennent un rendement comprimé de 3,76 %, confirmant leur résistance dans un contexte de marché difficile.



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

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

Rapport de gestion

2

2.1	Présentation de SOFIDY Pierre Europe	18	2.6	Perspectives	33
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	18	2.7	Tableau des résultats sur les derniers exercices	34
2.1.2	Organigramme	22	2.8	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	34
2.1.3	Facteurs de risques	23	2.9	Informations relatives aux organes sociaux	35
2.2	Activité de la société au cours de l'exercice 2024	25	2.9.1	Membres du Conseil de Surveillance	35
2.2.1	Rappel 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	27	2.9.6	Délégataire de gestion comptable	35
2.2.6	Gestion poche financière	27	2.10	Contrôle interne	36
2.3	Situation patrimoniale au 31 décembre 2024	28	2.11	Gestion des conflits d'intérêts	37
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 2024 ...	30			
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			
2.5.1	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 ⁽¹⁾	de 51 % à 70 % (avec une cible à 60 %) de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
B) Immobilier direct et indirect non coté + Actions de foncières cotées ⁽³⁾	minimum de 60 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
C) Actions de foncières cotées ⁽³⁾	maximum de 14 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
D) Actifs financiers ⁽¹⁾ (hors actions de foncières cotées)	de 20 % à 35 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV
E) Actifs financiers (y compris actions de foncières cotées) ayant un sous-jacent immobilier et secteurs connexes ⁽³⁾	minimum 10 % de l'actif brut ⁽²⁾ de la SPPICAV ⁽²⁾
F) Liquidités (au sens des articles R. 214-92, R. 214-93 et R. 21494 du Code Monétaire et financier)	minimum de 5 % de l'actif net ⁽³⁾ 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) doivent être respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice.



Rue Franklin - Bordeaux (33)
Locataire : Cotéac

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

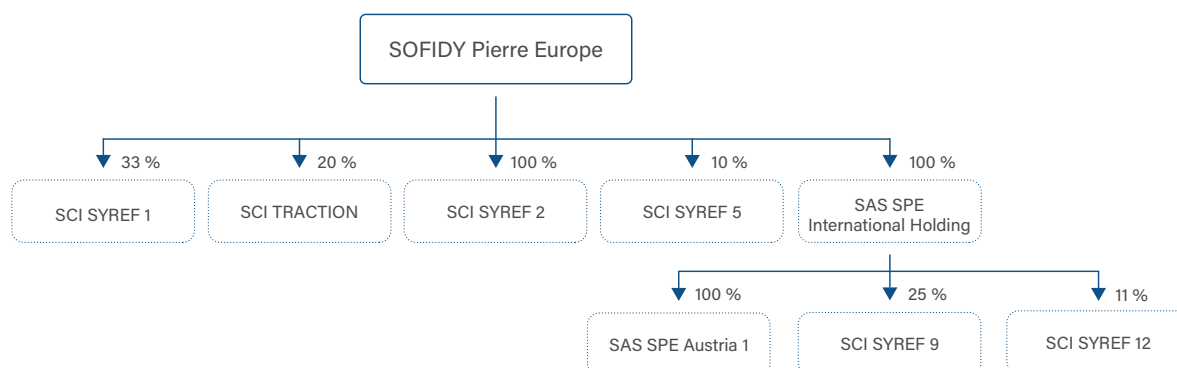
La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.



47 rue Nicephore Niepce - Saint-Priest

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 2024, 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 détenait un immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzburg en Autriche vendu fin d'année 2024 ;
 - 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 et une moyenne surface de périphérie située à Halle-sur-Saale près de Leipzig en Allemagne ;
 - 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 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, aux taux d'intérêts 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.



5 place des Frères Montgolfier - Guyancourt (78)
Locataire : Socotec

2.2 Activité de la société au cours de l'exercice 2024

2.2.1 Rappel du mécanisme de plafonnement des rachats

Votre SPPICAV SOFIDY Pierre Europe a activé en 2023 son mécanisme 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 diminue 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 retenant concerné transmise selon les modalités décrites au paragraphe a) de l'article 5.4.2 du prospectus.

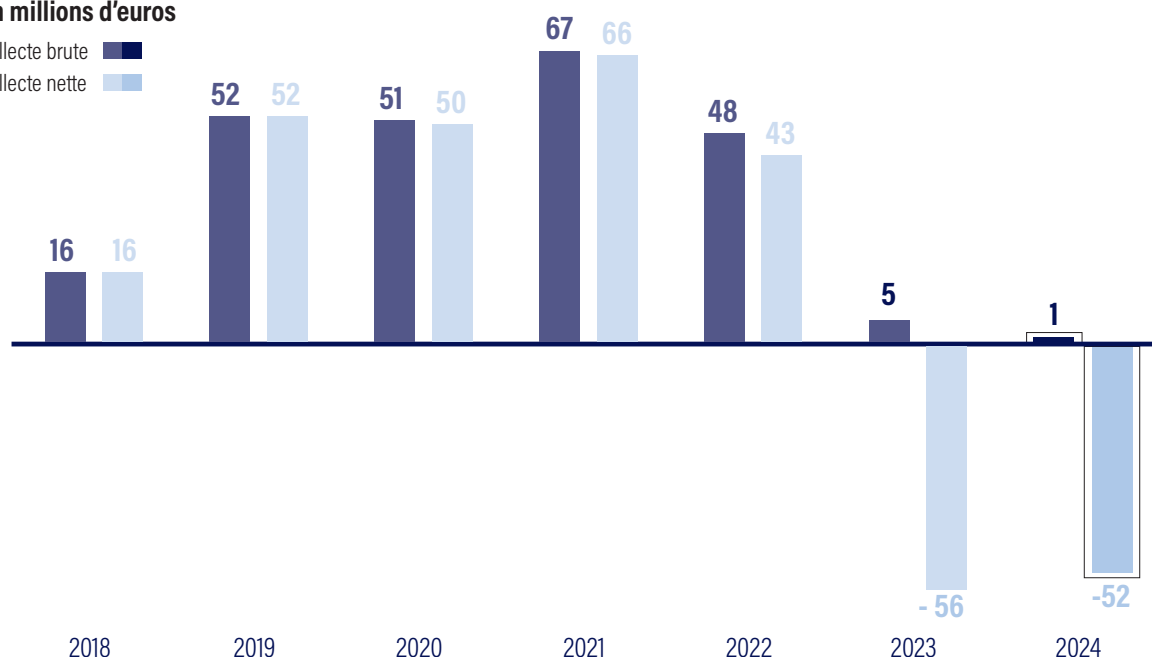
Vous retrouverez les conditions d'application de ce mécanisme dans le prospectus de la SPPICAV.

2.2.2 Évolution du Capital

Votre OPCI affiche sur l'exercice 2024 une collecte brute de 983 608 € et des rachats de 52 098 127 €, soit une décollecte nette de 51 114 518 €.

En millions d'euros

Collecte brute ■■■
Collecte nette ■■■



Ainsi au 31 décembre 2024, la situation est la suivante :

- 10 564 012 €⁽¹⁾ de rachats reportés sur les parts A suite à l'activation du mécanisme de plafonnement des rachats, afin de limiter l'épuisement trop rapide de la trésorerie dans l'attente de la vente d'actifs ;
- 6 386 764 €⁽¹⁾ de rachats sous préavis sur les parts I.

Soit un total de 16 950 775 € de demandes de rachats additionnelles, initiées en 2024 et qui seront honorées en 2025.

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

(1) Montant estimé sur la base des valeurs liquidatives au 31 décembre 2024.

2.2.3 Investissements sur la poche immobilière

Votre OPCI n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'exercice 2024.

2.2.4 Arbitrages sur la poche immobilière

Votre OPCI a procédé en 2024 aux cessions suivantes pour un montant total de 37,4 M€ et des prix de vente supérieurs en moyenne de +1,8 % par rapport aux valeurs d'expertise :

- une participation dans une société détenant 4 immeubles situés au cœur de Dublin pour un montant de 21,7 M€ net vendeur ;
- un immeuble mixte hôtel et commerces situé en Autriche à Salzburg d'une surface de 6 997 m² pour un montant de 12,5 M€ net vendeur ;
- un entrepôt logistique d'une surface totale de 2 460 m² situé à Ferrières-en-Brie pour un prix net vendeur de 2,4 M€ net vendeur ;
- un commerce de pied d'immeuble de 162 m² situé à Vannes pour un montant de 0,8 M€ net vendeur.

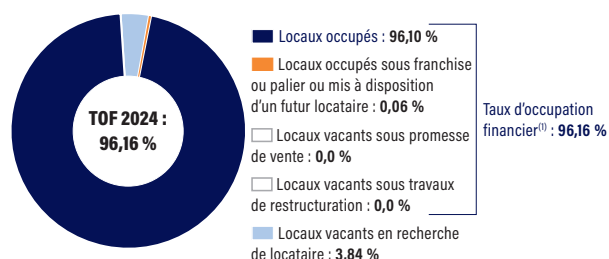


*Immeuble mixte hôtel, bureaux commerces - Salzburg (Autriche)
Locataire principal : Meininger*

2.2.5 Gestion immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 96,16 % en 2024 contre 97,30 % en 2023. La baisse par rapport à l'année 2023 s'explique principalement par la libération de surfaces de bureaux situées rue René Cassin à Bordeaux.



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI et OPCI, 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 relocation du commerce de pied d'immeuble situé rue de Grenelle à Paris (7^{ème} arrondissement) pour un loyer annuel de 36 000 euros, en ligne avec la valeur locative de marché.

Recouvrement des loyers

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SODIFY permet aux équipes de gestion d'être en contact quotidien avec les locataires. Elle se traduit en 2024 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 95,9 % en date du 18 mars 2025.

Suivi du plan travaux

Sur un budget 2024 de travaux d'immobilisation de création ou de remplacement de 750 K€, un montant de 5 K€ de travaux a été réalisé à fin décembre 2024, soit 0,6 % d'avancement. La non-réalisation de plusieurs travaux en 2024, suite à leur étude approfondie, a entraîné le report du reliquat sur 2025 et les années à venir.

2.2.6 Gestion poche financière

Au cours de l'exercice 2024, votre OPCI a désinvesti 21,7 M€ nets sur l'exercice décomposés comme suit :

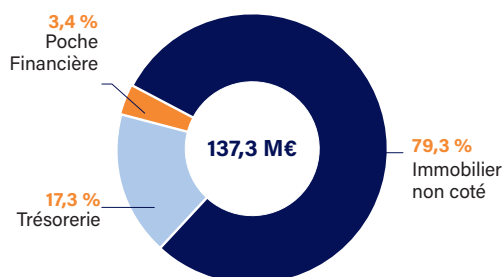
Titres financiers	Type	Investissements (M€)	Arbitrages (M€)	Total (M€)
Foncières cotées		0	-0,5	-0,5
SOFIDY Sélection 1	OPCVM Immobilier ISR	0	-14,7	-14,7
Tikehau Impact Credit	OPCVM Obligataire ISR	0	-6,5	-6,5
TOTAL		0	-21,7	-21,7

2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2024

2.3.1 Répartition par types d'actifs

La répartition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2024 ressort comme suit :

Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2024 (M€)



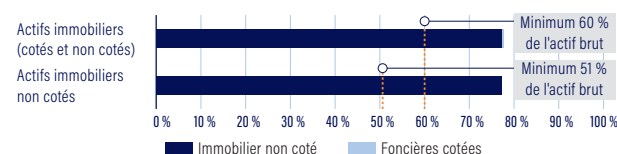
Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe	31/12/2024
Immobilier non coté	108 898 678 €
Poche financière	4 655 518 €
Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	0 €
Liquidités	23 782 638 €
ACTIF BRUT DE SOFIDY PIERRE EUROPE	137 336 834 €

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

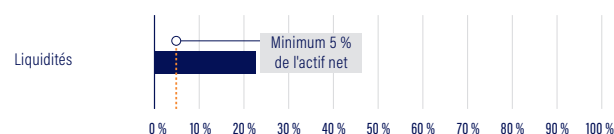
Respect des ratios réglementaires par le fonds au 31 décembre 2024

SOFIDY Pierre Europe présente une part d'immobilier (coté et non coté) de 79,3 % de l'actif brut, supérieure au ratio réglementaire minimum de 60,0 %. La part des liquidités représente 22,7 % de l'actif net de SOFIDY Pierre Europe, supérieure au minimum réglementaire de 5,0 %.

Ratios immobiliers en % de l'actif brut



Liquidité en % de l'actif net



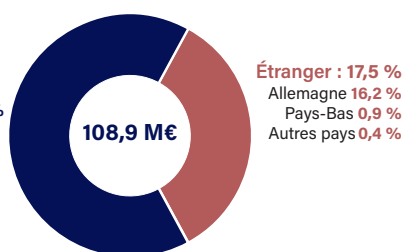
Respect des ratios contractuels par le fonds au 31 décembre 2024

Le ratio d'actif immobilier physique ressort à 79,3 % de l'actif brut pour un ratio maximal prévu de 70,0 %. Les actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier représentent 3,4 % de l'actif brut pour un ratio minimal de 10,0 %. Les actifs financiers (excluant les actions de foncières cotées) représentent 3,4 % de l'actif brut pour un ratio minimal prévu de 20,0 %.

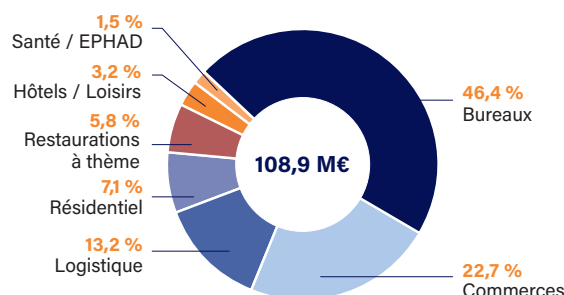
2.3.2 Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)

Par répartition géographique

France : 82,4 %
Paris 12,2 %
Région parisienne 19,4 %
Province 50,8 %



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.

JLL Expertises (Expert A en 2024) et Cushman & Wakefield (Expert B en 2024) alternent chaque année leurs rôles d'expert A et B.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertises varient de -6,9 % à périmètre constant sur un an. La baisse annuelle est principalement liée aux actifs de bureau (-11,4%) et se concentre à plus de 60% sur 3 actifs qui ont connu des événements locatifs défavorables en 2024.

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

DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	% de détention	Mode de détention
CLERMONT-FERRAND	93 boulevard Gustave Flaubert	Restaurations à thème	173	29/03/2018	730 903 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VILLIERS-SUR-MARNE	ZAC des Portes de Villiers	Restaurations à thème	174	29/03/2018	859 886 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VERT SAINT DENIS	ZAC de Vert Saint Denis	Restaurations à thème	189	29/03/2018	618 043 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
PESSAC	4 bis avenue Antoine Becquerel	Restaurations à thème	175	29/03/2018	693 283 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
LISSES	Rue de la Closerie	Restaurations à thème	146	29/03/2018	580 423 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
BEAUCOUZE	PA du Landreau	Restaurations à thème	244	29/03/2018	300 960 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
WASQUEHAL	6 avenue du Grand Cottignies	Restaurations à thème	173	29/03/2018	478 312 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ERAGNY SUR OISE	1 rue des Erables	Restaurations à thème	176	29/03/2018	913 628 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
L'ISLE ADAM	ZAC du Pont des Rayons	Restaurations à thème	177	29/03/2018	521 306 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ROSNY SOUS BOIS	32 rue Jules Ferry	Restaurations à thème	175	29/03/2018	886 757 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
SON EN BREUGHEL	Woonboulevard Ekkersrijt	Commerces	146	25/07/2018	960 000 €	8 %	Direct
GUYANCOURT	Immeuble le Mirabeau	Bureaux	1 478	09/11/2018	3 246 492 €	20 %	Indirect (TRACTION)
ARCACHON	49 avenue Lamartine	Commerces	183	24/05/2019	3 069 998 €	100 %	Indirect (SYREF 2)
	11 passage Jehenne		219				
	48 avenue Lamartine		99				
	5 rue Jehenne		356				
	29 cours Lamarque de Plaisance		93				
JOINVILLE-LE-PONT	7-9 rue de Paris	Commerces	235	10/09/2019	2 610 000 €	100 %	Direct
	11-13 rue de Paris		417				
	27-29 rue de Paris		633				
SURESNES	1 Quai Marcel Dassault	Bureaux	2 059	27/09/2019	12 090 405 €	10 %	Indirect (SYREF 5)
PARIS	119-121 avenue Émile Zola	Commerces	52	09/10/2019	500 000 €	100 %	Direct
LE HAILLAN	66 rue Jean Mermoz	Logistique	7 485	15/11/2019	8 150 000 €	100 %	Direct
SAINT-PRIEST	Rue Nicéphore Niepce	Logistique	2 367	17/12/2019	5 143 000 €	100 %	Direct
BOULOGNE-BILLANCOURT	238 boulevard Jean Jaurès	Commerces	159	22/01/2020	1 610 000 €	100 %	Direct
PARIS	5 boulevard de Denain	Commerces	58	04/03/2020	530 000 €	100 %	Direct
MONTPELLIER	43 rue de Thèbes	Bureaux	2 598	09/03/2020	5 300 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	4 rue René Cassin	Bureaux	1 036	02/06/2020	3 200 000 €	100 %	Direct
LYON	37 ter rue Saint Romain	Bureaux	3 812	23/10/2020	8 584 542 €	100 %	Direct
AIX-LA-CHAPELLE	Großkölnstraße 57 - 63	Hôtels	1 424	24/06/2021	4 625 023 €	25 %	Indirect (SPE IH)
PARIS	46-56 rue des Orteaux	Bureaux	1 017	25/06/2021	5 400 000 €	100 %	Direct
LYON	107 avenue Maréchal de Saxe	Commerces	216	29/09/2021	780 000 €	100 %	Direct
PARIS	37 rue de Grenelle	Commerces	42	07/12/2021	600 000 €	100 %	Direct
ARCACHON	21 cours Lamarque de Plaisance	Commerces	144	10/12/2021	485 000 €	100 %	Indirect (SYREF 2)
ST MAUR DES FOSSES	69 rue du Pont de Créteil	Résidentiel	209	21/12/2021	1 079 000 €	100 %	Direct
SAINT-HERBLAIN	8 chemin de la Chatterie	Bureaux	1 565	22/12/2021	4 270 000 €	100 %	Direct
LYON	12 rue Professeur Jean Bernard	Bureaux	2 005	27/12/2021	6 800 000 €	100 %	Direct
PARIS	187 rue du Faubourg Saint Honoré	Commerces	56	21/01/2022	1 280 000 €	100 %	Direct
LYON	200 rue Garibaldi	Commerces	97	31/01/2022	670 000 €	100 %	Direct
LYON	4 rue Joseph Serlin	Bureaux	608	09/02/2022	2 800 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	14 rue Franklin	Commerces	130	01/03/2022	2 300 000 €	100 %	Direct
BONN	Godesberger Allée 115-121	Bureaux	2 143	01/03/2022	8 541 412 €	11 %	Indirect (SPE IH)
HALLE-SUR-SALLE	Delitzscher Straße 54	Commerces	2 837	21/04/2022	5 237 500 €	25 %	Indirect (SPE IH)
AUBIERE	68 avenue de la Margeride	Commerces	1 283	09/06/2022	2 500 000 €	100 %	Direct
LYON	159 avenue Maréchal de Saxe	Commerces	222	28/07/2022	406 000 €	100 %	Direct
PARIS	4 rue Donizetti	Commerces	119	29/11/2022	1 456 000 €	100 %	Direct
LYON	12 rue Professeur Jean Bernard	Bureaux	805	15/12/2022	2 600 000 €	100 %	Direct
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			40 978		113 407 885		

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

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024*

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2024
SCI SYREF 1	1 446 600 €
SCI TRACTION	2 907 467 €
SCI SYREF 2	1 980 300 €
SCI SYREF 5	4 569 020 €
SPE INTERNATIONAL HOLDING	50 167 900 €
TSC-GERMAN RESIDENTIAL FUND	2 025 525 €
TSC-EUROCARE IV	2 000 000 €
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL	5 089 952 €
TOTAL IMMOBILIER des participations	70 186 764 €

* 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 31/12/2024).

2.3.4 Inventaire de la poche financière au 31 décembre 2024

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2024
SODIFY Sélection 1 ⁽¹⁾	OPCVM immobilier ISR	Foncières de tous secteurs et de toutes localisations en Europe	4 597 362	4 655 518
Total poche financière			4 597 362	4 655 518

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM SODIFY Sélection 1, la société SODIFY 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 1^{er} décembre 2020.

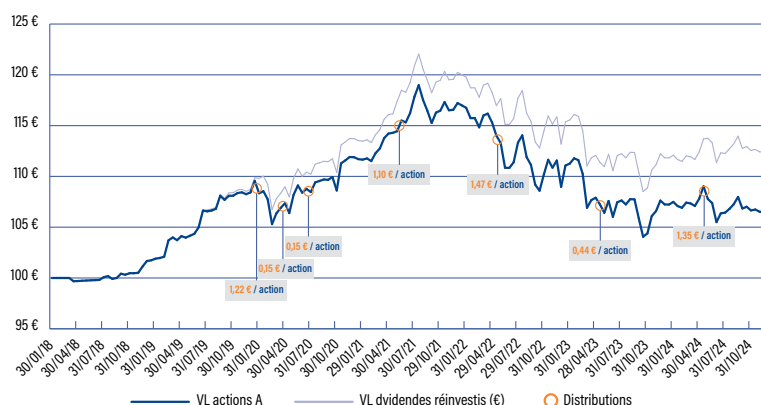


Avenue Lamartine - Arcachon (33)

2.4 Historique des valeurs liquidatives et dividendes

Les graphiques 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

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions A en circulation	832 079,63	1 138 328,76
Valeur liquidative (en €)	103,82	107,24
Actif net (en €)	86 387 702,54	122 084 295,81
Dividende par action	2,50 € ⁽¹⁾	1,35 €
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	-2,02 %	-1,19 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+9,57 %	+11,18 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2025.

Actions I

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions I en circulation	1 796,91	3 659,22
Valeur liquidative actions I (en €)	10 548,68	10 861,50
Actif net (en €)	18 954 994,55	39 744 698,75
Dividende par action	260,00 € ⁽¹⁾	215,00 €
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	-1,03 %	-0,29 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+17,46 %	+18,68 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2025.

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

2.5.1 Liquidité de l'OPCI

Au 31 décembre 2024, la trésorerie détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 8,2 M€. En intégrant la quote-part de trésorerie logée dans les participations contrôlées, les liquidités globales se montent à 23,8 M€.

2.5.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 18,4 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 32,4 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 32,2 % au 31 décembre 2024 contre 24,8 % au 31 décembre 2023 ;
- un coût moyen de la dette de 1,31 % sur l'exercice 2024 ;
- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;

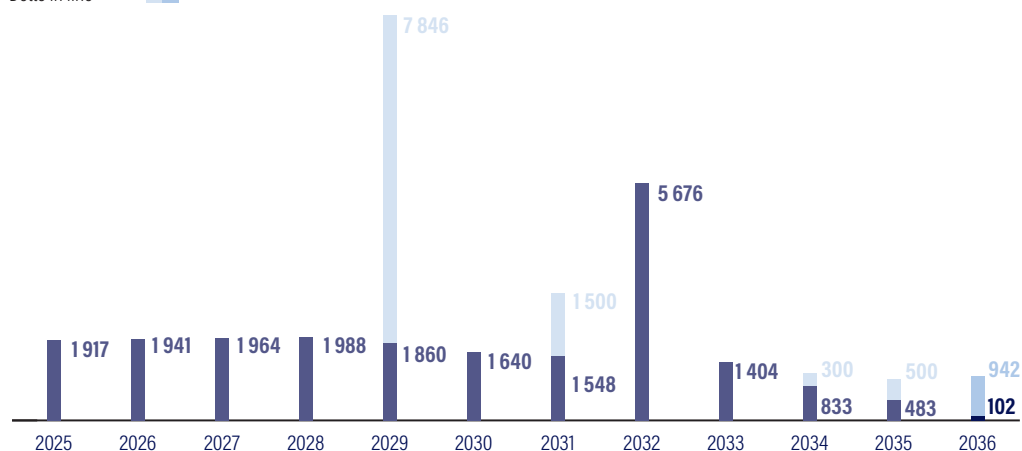
- une durée de vie résiduelle moyenne de 5 ans et 4 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes et sont majoritairement amortissables (66 % amortissables / 34 % in fine).

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,20 et 1,20.

Au 31 décembre 2024, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :

En milliers d'euros

Dette amortissable ■
Dette in fine ■



2.6 Perspectives

Après une année 2024 marquée par un retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêt et un atterrissage des valorisations immobilières des actifs de qualité, l'année 2025 laisse entrevoir une reprise des volumes du marché immobilier qui devrait redonner de la confiance aux investisseurs.

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 2025.

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^{ème}
Locataires principaux : Burgundy School of Business et Merck
Crédit Photo : JLL

2.7 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2020	2021	2022	2023	2024
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	122 593 011 €	195 440 392 €	222 143 557 €	161 828 995 €	105 342 697 €
dont Actif Net actions A	77 243 361 €	143 802 593 €	171 016 510 €	122 084 296 €	86 387 703 €
dont Actif Net actions B	-	-	-	-	-
dont Actif Net actions I	45 349 650 €	51 637 799 €	51 127 048 €	39 744 699 €	18 954 995 €
Nombre d'actions en circulation					
dont nombre d'actions A	690 315,27	1 226 721,57	1 569 372,13	1 138 328,76	832 079,63
dont nombre d'actions B	-	-	-	-	-
dont nombre d'actions I	3 994,57	4 339,88	4 628,86	3 659,22	1 796,91
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	3 580 170 €	5 070 501 €	8 897 698 €	11 096 421 €	31 197 486 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	2 474 613 €	2 721 869 €	5 265 960 €	7 782 017 €	27 962 273 €
Résultat sur cessions d'actifs	292 606 €	1 146 002 €	-4 311 673 €	-3 957 125 €	3 250 806 €
Résultat avant comptes de régularisation	2 767 220 €	3 867 871 €	954 286 €	3 824 892 €	31 213 079 €
Comptes de régularisation	297 877 €	632 125 €	208 161 €	-987 019 €	-6 383 749 €
Résultat de l'exercice	3 065 096 €	4 499 996 €	1 162 448 €	2 837 873 €	24 829 330 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat par action A ⁽¹⁾	2,45 €	2,45 €	0,32 €	1,65 €	24,29 €
Résultat par action I ⁽¹⁾	343,09 €	342,32 €	140,73 €	262,16 €	2 568,04 €
Dividende versé par action A ⁽²⁾	1,40 €	1,47 €	0,44 €	1,35 €	2,50 €
Dividende versé par action I ⁽²⁾	260 €	274 €	154,63 €	215,00 €	260,00 €

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

(2) Pour 2024, ce dividende versé par acomptes est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2025.

Le résultat de l'exercice d'un montant de 24 829 330 € s'explique notamment par le versement d'un dividende de 23 500 000 € de SOFIDY Pierre Europe International Holding à SOFIDY Pierre Europe suite à la vente du portefeuille d'actifs de Bureaux à Dublin (Irlande) et d'un immeuble mixte hôtel et commerces à Salzbourg (Autriche).

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 26,5 équivalents temps plein en 2024.

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 19 838 023 € pour l'exercice 2024 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 200,5 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 28 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 025 021 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois 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
- Monsieur 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 SODIFY, 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 2029, est :

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS,
Représenté par Jean-Baptiste Deschryver
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-Sur-Seine Cedex

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^{ème}).

2.9.5 Dépositaire

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

2.9.6 Délégataire de gestion comptable

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

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 OPCI. 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 contrôle annuel, ils sont 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 du groupe Tikehau Capital).

3

Démarche ESG

3.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	40	3.2	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	52
3.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	40	3.3	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	53
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	47			
3.1.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	48			
3.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	51			

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 m², à savoir plus de 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 ;

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Consommations énergétiques

- Atteindre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

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 :



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

(2) Carbon Risk Real Estate Monitor : <https://www.crrem.eu/>

1

Démarche ESG

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

2

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.

3

4

5

6

7

8

9

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)

2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY Pierre Europe et SOLIVING

1^{er} 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

2021

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY Europe Invest et SOFIMMO

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

2020

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

A+ PRI

2019
2018

SOFIDY devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

TIKEHAU CAPITAL

A+ PRI

2017
2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

TIKEHAU CAPITAL

2015
2014

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

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.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014 et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital, a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of: 
Sofidy est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
Sofidy est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
Sofidy est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
Sofidy est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	
Sofidy est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	The Net Zero Asset Managers initiative

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 monitorise 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.

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.

Depuis 2023, SOFIDY Pierre Europe déploie 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. iQspot 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.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

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

Sofidy et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé 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. Les actifs tertiaires de plus de 1 000 m² en France sont concernés directement par cet objectif.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY 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 2024, SOFIDY Pierre Europe a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1 000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité.

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.

Au niveau du groupe Tikehau Capital, un travail d'harmonisation et de consolidation des informations provenant des audits énergétiques a été entrepris afin de permettre l'alimentation d'un tableau de bord dédié au suivi des trajectoires décarbonisation des actifs. Ce tableau de bord sera développé courant 2025 et permettra aux équipes de gestion de suivre la trajectoire de leurs actifs en fonction des décisions prises sur les plans de travaux et leur phasage dans le temps.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2024, SOFIDY et le groupe Tikehau Capital ont lancé une mission avec un cabinet de conseil spécialisé en ESG pour l'immobilier, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission se décompose en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de SOFIDY à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIDY Pierre Europe. La deuxième phase de la mission, qui se déroulera courant 2025, permettra de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.

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.

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.

(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.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.

(3) La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

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.

SOFIDY a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues. Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽¹⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

SOFIDY et le groupe Tikehau Capital ont également organisé en 2024 des formations pour les équipes immobilières afin de :

- Sensibiliser aux impacts des activités immobilières sur la biodiversité ;
- Présenter la charte de la biodiversité définie au niveau du groupe ;
- Présenter les outils à leur disposition pour déployer la stratégie biodiversité sur les actifs.

(1) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

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.

Depuis 2023, SOFIDY Pierre Europe déploie 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 31/12/2024)⁽¹⁾

Pilier Environnement		2024	2023	2022
N°1	CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES DU PATRIMOINE⁽²⁾	196	197	197
	(en kWhEF/m²) Benchmark externe* : 135 kWhEF/m²			
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :		
Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.		Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.		
N°2	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'À MINIMA 5 ÉQUIPEMENTS RÉDUISANT LES CONSUMMATIONS D'ÉNERGIE	24 %	44 %	57 %
	(en pourcentage) Benchmark interne : 26 %			
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :		
Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'à minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques totales des biens immobiliers.		Part des actifs (en valeur) disposant d'à minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°3	ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)⁽²⁾	37,9	40,7	39,6
	(kgCO ₂ eq/m²/an) Benchmark externe* : 15 kgCO ₂ eq/m²/an			
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :		
Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.		Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.		
N°4	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'À MINIMA 6 FLUX SÉPARÉS DE DÉCHETS SUR SITE **	39 %	43 %	37 %
	(en pourcentage) benchmark interne : 21 %			
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :		
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.		Part des actifs (en valeur) disposant d'à minima 6 flux séparés de déchets sur site, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		

* La valeur calculée pour le benchmark externe est un calcul des valeurs individuelles par pays et par typologie dans l'Index ESG de Deepki (<https://index-esg.com/>) pondéré (en surface) par le poids de chaque actif dans le portefeuille du fonds. L'objectif est de constituer une valeur de benchmark représentative des typologies et des pays présents au sein du fonds.

** Indicateur de surperformance du fonds

(1) Les indicateurs ESG 2024 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) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

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.

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. SOFIDY évalue annuellement la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail 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

Dès 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 31/12/2024)⁽¹⁾

Pilier Social

2024

2023

2022

N°5

PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'AU MOINS UNE OPTION DE LIGNE DE TRANSPORT À MOINS DE 500 M DE L'ACTIF

95 %

97 %

90 %

(en pourcentage)

Benchmark interne : 89 %

Objectif de l'indicateur :

Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500 m de l'actif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.

Méthode de calcul :

Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

N°6

PART DU PATRIMOINE À PROXIMITÉ DE 4 OFFRES DE SERVICE

53 %

62 %

62 %

(en pourcentage)

Benchmark interne : 66 %

Objectif de l'indicateur :

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

Méthode de calcul :

Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 4 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein : Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible, crèches, pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé, salles de sport, équipements sportifs, commerces de bouche, espaces culturels.

N°7

PART DU PATRIMOINE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ÉTUDE DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET PRÉSENTANT UNE MESURE SATISFAISANTE DATANT DE MOINS DE 3 ANS

27 %

18 %

7 %

(en pourcentage)

Benchmark interne : 13 %

Objectif de l'indicateur :

Le suivi du pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet d'une étude de la qualité de l'air intérieure contribue à l'objectif de suivre les critères de confort, santé et bien-être des occupants/utilisateurs des actifs. Une étude présentant une mesure satisfaisante confirme que l'actif est conforme à ces attentes.

Méthode de calcul :

Part des actifs (en valeur) ayant réalisé une étude de qualité de l'air et présentant une mesure satisfaisante datant de moins de 3 ans, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

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 ⁽²⁾ 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 par exemple aujourd'hui propriétaire de 1 000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1 000 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.

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 2024 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) Acteurs qui interagissent avec Sofidy : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs...

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.

54% des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable⁽¹⁾.

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 2024, 100 % des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG ou par un gestionnaire d'immeuble interne formé à ces enjeux.

SOFIDY réalise également 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>



(1) Résultat au 31/12/2024

Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2024)⁽¹⁾

Pilier Gouvernance

2024

2023

2022

N°8	PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (en pourcentage) Benchmark interne : 100 %	100 %	100 %	41 %
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°9	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A UNE EXPOSITION À DES RISQUES PHYSIQUES À MOINS DE 50 % OU QUI BÉNÉFICIE D'UN PLAN D'ACTION (en pourcentage) Benchmark interne : 61 %	11 %	24 %	23 %
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer l'exposition des bâtiments aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. Le but de cette évaluation est notamment d'identifier, d'estimer les risques puis d'entreprendre le cas échéant les actions d'adaptation pertinentes. Evaluation de l'exposition des bâtiments aux risques physiques via l'outil « Bat-ADAPT » ou équivalent (pour les actifs à l'international par exemple). L'outil « Bat-ADAPT » a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il permet de cartographier et analyser les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment, avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090.	Méthode de calcul : Part des actifs ayant une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°10	PART DU PATRIMOINE AVEC UN POTENTIEL DE RÉVERSIBILITÉ ** (en pourcentage) Benchmark interne : 65 %	73 %	63 %	50 %
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer le potentiel de réversibilité des actifs qui pourrait répondre aux besoins futurs potentiels.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) avec un potentiel de réversibilité identifié, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°11	INTENSITÉ CARBONE MOYENNE PONDÉRÉE DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (en tonnes équivalent CO ₂ par million d'euros de chiffre d'affaires pondérée par le poids des émetteurs dans le fonds)	101,4	75,7	119,0
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est de calculer l'intensité carbone moyenne pondérée au sein des portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Intensité carbone (en tonnes équivalent CO ₂ par million d'euros de chiffre d'affaires) pondérée par le poids des émetteurs dans le fonds.		
N°12	PROPORTION MOYENNE DE FEMMES AU SEIN DES CADRES DIRIGEANTS DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (en pourcentage)	27%	27 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants (senior management) au sein des portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Nombre de femmes senior manager / Nombre total du top management.		
N°13	PROPORTION DE SIGNATAIRES DU PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (en pourcentage)	65 %	61 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies au sein des portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Nombre de signataires du pacte mondial des Nations Unies / Nombre total de valeurs dans le fonds.		
N°14	PROPORTION D'ENTREPRISES DISPOSANT D'UNE POLITIQUE ANTICORRUPTION PUBLIQUE DANS LES PORTEFEUILLES DE LA POCHE FINANCIÈRE (en pourcentage)	100 %	96 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer la proportion d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique dans les portefeuilles de la poche financière.	Méthode de calcul : Nombre d'émetteurs ayant une politique / Nombre total de valeurs dans le fonds.		

** Indicateur de surperformance du fonds

(1) Les indicateurs ESG 2024 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.

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 un 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 se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- 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.

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), ou de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité.

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⁽¹⁾, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. 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>

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 labellisé. 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.

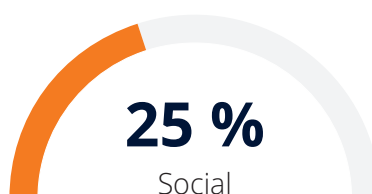
Les 17 thématiques de la grille d'évaluation ESG d'origine et les objectifs ISR du fonds restent inchangées. Deux critères ont été fusionnés afin de permettre une meilleure adaptabilité des réponses aux différentes classes d'actifs. En conséquence, la grille ESG compte désormais 45 critères (l'ancienne 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. Cette méthodologie prend en compte les modifications apportées à la grille ESG en 2023.

À partir de 2025, les actifs de SOFIDY Europe Invest seront analysés selon une nouvelle méthodologie pour le deuxième cycle de labellisation. Plus d'informations sur cette nouvelle méthodologie sont disponibles dans le Code de Transparence : <https://www.sofidy.com/documentation/sofidy-pierre-europe/>

En 2024, SOFIDY Pierre Europe a travaillé sur cette nouvelle méthodologie et les plans d'actions associés :

- Poursuivre le déploiement de la stratégie biodiversité et la mise en œuvre des actions associées ;
- Travailler sur la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées ;
- Renforcer l'analyse des risques physiques sur le patrimoine et établir des plans d'action d'adaptation aux risques significatifs identifiés.

3.3 Cas d'étude – 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) ⁽¹⁾

Actif	Note au 31/12/2024
QUAI MARCEL DASSAULT (SURESNES, FRANCE)	68,35
ALLEE DU NOUVEAU MONDE (MONTPELLIER, FRANCE)	58,79
RUE NICEPHORE NIEPCE (SAINT PRIEST, FRANCE)	58,60
RUE DES ORTEAUX (PARIS, FRANCE)	58,20
187 RUE 187 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORE (PARIS, FRANCE)	57,95

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR ⁽¹⁾

Actif	Note au 31/12/2024
FÜRBERGSTRASSE (SALZBOURG, AUTRICHE)	45,13
66 RUE JEAN MERMOZ (LE HAILLAN, FRANCE)	52,21
37 TER RUE SAINT ROMAIN (LYON, FRANCE)	54,49
SWELY (LYON, FRANCE)	53,80
INDEPENDENT HOUSE, TALBOT STREET (DUBLIN, IRLANDE)	49,14

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS (MOINS BONNES NOTES ESG) ⁽¹⁾

Actif	Note au 31/12/2024
280 RUE DE L'EPINET (VERT-SAINT-DENIS, FRANCE)	36,87
6 AVENUE DU GRAND COTTIGNIES (WASQUEHAL, FRANCE)	36,49
RUE DE LA CLOSERIE (LISSES, FRANCE)	36,41
1 RUE DES ERABLES (ERAGNY-SUR-OISE, FRANCE)	36,37
32 A 66 RUE JULES FERRY (ROSNY-SOUS-BOIS, FRANCE)	34,12

Les scores présentés dans ce rapport pour 2024 sont ceux établis avec les évolutions méthodologiques apportées en 2023.

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe sont présentées dans les pages 42 à 59 de ce rapport annuel.

SOFIDY Pierre Europe a atteint ses objectifs au cours du premier cycle de labellisation avec un score consolidé au niveau du fonds qui dépasse la note seuil du fonds :

Note consolidée au niveau du fonds	Note seuil
52,11	45,46

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

Plusieurs actions ont été menées sur cet immeuble entre 2023 et 2024 :

- 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 ;
- Mise en place de détecteurs de présence sur l'ensemble de l'immeuble.

Exemple de mesures au niveau du portefeuille

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.

(1) Les scores par actif ont été calculés avec les actifs présents dans le portefeuille avant la consolidation finale des scores à la fin du premier cycle.

Comptes annuels 2024

4

4.1	Bilan – Actif	56	4.4	Annexe aux comptes annuels	59
4.2	Bilan – Passif	57	4.4.1	Informations générales	59
4.3	Compte de résultat	58	4.4.2	Règles et méthodes comptables	59
			4.4.3	Évolution des capitaux propres	61
			4.4.4	Évolution de l'actif net	62
			4.4.5	Informations relatives aux expositions d'un OPCI	63
			4.4.6	Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat	64

4.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2024
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	112 304 780
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	65 972 000
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	8 964 712
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	15 705 148
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	3 052 097
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	18 610 822
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	4 655 518
Dépôts	
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	4 655 518
AUTRES ACTIFS	
Créances locataires	212 883
Autres créances	1 402 361
Dépôts à vue	8 239 472
TOTAL DE L'ACTIF	126 815 014

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

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

4.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	105 342 697
Capital	78 197 973
Report des plus values nettes réalisées ⁽¹⁾	
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	2 315 394
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	24 829 330
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	
Dettes sur rentes viagères	
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	
Provisions sur filiales et participations	
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	
INSTRUMENTS FINANCIERS	
Opérations de cessions sur instruments financiers	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
DETTES	21 472 316
Emprunts envers les établissements de crédit	18 478 312
Autres emprunts et dettes financières	
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	757 488
Autres dettes d'exploitation	2 236 517
TOTAL DU PASSIF	126 815 014

(1) Y compris comptes de régularisation

4.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Produits immobiliers	5 601 952
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 754 751
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	840 782
Total I	31 197 486
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges immobilières	1 271 745
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	223 908
Total II	1 495 653
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	29 701 833
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	344 089
Total III	344 089
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	13 388
Total IV	13 388
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	330 702
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	2 070 260
Autres charges (VII)	2
RÉSULTAT NET (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	27 962 273
Régularisations sur résultat net (VIII)	-5 854 889
RÉSULTAT NET APRÈS RÉGULARISATIONS (A +/- VIII)	22 107 384
PLUS VALUES RÉALISÉES NETTES	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	232 088
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 191 946
Total IX	3 424 033
MOINS VALUES RÉALISÉES NETTES	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	97 327
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	75 900
TOTAL X	173 227
RÉSULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES (B= IX -X)	3 250 806
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-528 860
PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES APRÈS RÉGULARISATIONS (B +/- XI)	2 721 947
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C= A +/- VIII + B +/- XI)	24 829 330

4.4 Annexe aux comptes annuels

4.4.1 Informations générales

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.

La poche immobilière est constituée d'immeubles acquis directement par la SPPICAV, ou indirectement via des parts ou actions de sociétés non cotées 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.

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.

Afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidités

Éléments caractéristiques de l'OPCI

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif net	122 593 011	195 440 392	222 143 557	161 828 995	105 342 697
Nombre d'actions A	690 315,2701	1 226 721,56593	1 569 372,13406	1 138 328,76	832 079,63
Valeur liquidative des actions A	111,89 €	117,22 €	108,97 €	107,24 €	103,82 €
Dividende des actions A	1,40 €	1,47 €	0,44 €	1,35 €	2,50 €
Nombre d'actions I	3 994,56618	4 339,88410	4 628,86303	3 659,22	1 796,91
Valeur liquidative des actions I	11 352,83 €	11 898,42 €	11 045,27 €	10 861,50 €	10 548,68 €
Dividende des actions I	260,00 €	274,00 €	154,63 €	215,00 €	260,00 €

4.4.2 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

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'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour SOFIDY Pierre Europe par une sortie de ressources.

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

4.4.3 Évolution des capitaux propres

Tableau de décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	31/12/2024
Capital	78 197 973
Report des plus values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	2 941 146
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-625 752
Résultat de l'exercice	31 213 079
sur le résultat net	27 962 273
sur les plus et moins values réalisées	3 250 806
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-6 383 749
sur le résultat net	-5 854 889
sur les plus et moins values réalisées	-528 860
Acomptes versés au cours de l'exercice	
sur le résultat net	
sur les plus et moins values réalisées	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
sur le résultat net	
sur les plus et moins values réalisées	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	105 342 697

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	9 011	961 171	0
Rachats réalisés	317 123	53 963 895	749 440
MONTANTS NETS	-308 111	-53 002 725	749 440

4.4.4 Évolution de l'actif net

Evolution de l'actif net, qui correspond pour les OPCI aux capitaux propres, au cours de l'exercice

En Euros	31/12/2024
ACTIF NET (=CAPITAUX PROPRES) EN DÉBUT D'EXERCICE	161 828 995
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	961 171
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) ⁽¹⁾	-53 214 456
Frais liés à l'acquisition	
Frais d'acquisition de l'exercice	
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat de l'exercice	
Différences de change	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-31 383 362
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-53 324 155
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	21 940 793
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-2 114 943
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	58 156
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-2 173 099
Distribution de l'exercice précédent	-1 947 787
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	31 213 079
Résultat net avant comptes de régularisations	27 962 273
Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations	3 250 806
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :	
sur résultat net	
sur cessions d'actifs	
Autres éléments	
ACTIF NET (=CAPITAUX PROPRES) EN FIN D'EXERCICE ⁽¹⁾	105 342 697

(1) Souscriptions et rachats sur la période du 31 décembre 2023 au 15 décembre 2024. Les souscriptions et rachats du 31 décembre 2024 sont pris en compte sur la VL du 15 janvier 2025. Ce montant inclut les commissions de souscriptions utilisées dans le cadre d'acquisitions réalisées en 2024.

4.4.5 Informations relatives aux expositions d'un OPCI

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

Ventilation par nature	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions	72 117 800	28 247	-2 926 286	-3 247 761	65 972 000	5 987 253
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
TOTAL	72 117 800	28 247	-2 926 286	-3 247 761	65 972 000	5 987 253

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

En Euros	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	13 103 935			-4 139 223	8 964 712	1 154 321
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	39 571 963			-23 866 814	15 705 148	116 000
TOTAL	52 675 898			-28 006 037	24 669 860	1 270 321

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

Secteur d'activité	31/12/2024
Bureaux dont :	
<i>Paris</i>	5 200 000
<i>Autres régions</i>	29 060 000
Commerces dont :	
<i>Paris</i>	3 990 000
<i>Île-de-France</i>	2 180 000
<i>Autres régions</i>	6 290 000
<i>Étranger</i>	972 000
Résidentiel dont :	
<i>Île-de-France</i>	1 070 000
Activité dont :	
<i>Ile-de-France</i>	2 820 000
<i>Autres régions</i>	14 390 000
TOTAL	65 972 000

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	ALLEMAGNE
NOVAPIERRE RESIDENTIEL	RÉSIDENTIEL	FRANCE

Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

Autres actifs à caractère immobilier

- Fonds de roulement	30 728
- Avances en comptes courant	18 580 094

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	N/A	30 728	EUR	0,03%
CCA Syref 2	A0001228	N/A	550 325	EUR	0,52%
CCA Syref 5	A0001081	N/A	4 154 650	EUR	3,94%
Prêt intragroupe SPE	A0001014	N/A	10 342 960	EUR	9,82%
CCA Syref 1	A0001228	N/A	2 600 722	EUR	2,47%
CCA Traction	A0001260	N/A	931 438	EUR	0,88%
TSC Eurocare Fund IV	LU2298600037	2 000	1 682 820	EUR	1,60%
TSC German Residential	LU0880691968	1 693	1 369 277	EUR	1,30%
SOFIDY Sélection 1 E C	FR001400MK71	43 400	4 655 518	EUR	4,42%

4.4.6 Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Principaux éléments constitutifs des postes "créances locataires" et "autres créances"

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	174 007
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	154 368
Dépréciations des créances locataires	-115 492
Autres créances	48 743
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	77 548
Syndics	
Autres débiteurs	167 810
Charges constatées d'avance	1 108 260
Dépréciations des autres créances	
TOTAL	1 615 243

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- de créances locataires pour un montant de 174 K€ dont 115 K€ faisant l'objet d'une dépréciation ;
- de créances fiscales pour 49 K€, correspondant principalement à la TVA déductible ;
- de débiteurs divers essentiellement composés d'intérêts courus sur avances en compte courant pour 168 K€ et de charges à refacturer aux locataires pour un total de 1 108 K€.

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	9 011	961 171	0
Rachats réalisés	315 260	33 758 122	0
MONTANTS NETS	-306 249	-32 796 951	0

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	0	0	0
Rachats réalisés	1 862	20 205 773	749 440
MONTANTS NETS	-1 862	-20 205 773	749 440

La totalité des frais et commissions acquis à l'OPCI sur 2024 représente 749 440 €.

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

En Euros	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
ACTIONS A					
Actif Net	77 243 361	143 802 593	171 016 510	122 084 296	86 387 703
Nombre d'actions	690 315,27010	1 226 721,56593	1 569 372,13406	1 138 328,75868	832 079,62768
Valeur liquidative	111,89	117,22	108,97	107,24	103,82
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	1,40	1,47	0,44	1,35	2,50*
Capitalisation unitaire					

* Montant proposé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2025

En Euros	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
ACTIONS I					
Actif Net	45 349 650	51 637 799	51 127 048	39 744 699	18 954 995
Nombre d'actions	3 994,56618	4 339,88410	4 628,86303	3 659,22499	1 796,90669
Valeur liquidative	11 352,83	11 898,42	11 045,27	10 861,50	10 548,68
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	260,00	274,00	154,63	215,00	260,00*
Capitalisation unitaire					

* Montant proposé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2025

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	20 214 788	832 079,62768	24,29
Actions I	4 614 543	1 796,90669	2 568,04
TOTAL	24 829 330		

Dettes

Détail des emprunts (en Euros)	31/12/2024
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	18 478 312
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	
TOTAL	18 478 312
AUTRES DETTES FINANCIÈRES	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	757 488
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	
TOTAL	757 488
TOTAL DES DETTES	21 472 316

Au 31 décembre 2024, les dettes comprennent principalement :

- 18 478 312 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus ;
- 210 856 € de locataires créditeurs correspondant à des loyers perçus d'avance ;
- 910 858 € d'avance sur charges locataires ;
- 231 117 € de dettes fournisseurs correspondant principalement à la commission pour arbitrage pour 152 760 € ;
- 725 961 € d'autres dettes correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2024 pour 446 160 €, aux honoraires dépositaires et valorisateurs pour un montant total de 159 786 €.

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2024
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	1 520 592	6 261 808	5 936 586	18 461 146
Emprunts « in fine »		1800000	2 942 160	
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	1 520 592	8 061 808	8 878 746	18 461 146

Comptes annuels 2024

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Ventilation des emprunts par nature d'actifs (en Euros)		31/12/2024
Emprunts immobiliers		18 461 146
Autres emprunts		

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan (en Euros)		31/12/2024
Locataires créditeurs		210 856
Locataires avances sur charge		910 858
Fournisseurs et comptes rattachés		231 117
Etat et autres collectivités		130 090
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		25 468
Charges refacturées		
Autres créditeurs		725 961
Produits constatés d'avance		2 167
TOTAL		2 236 517

Produits et charges de l'activité immobilière (en Euros)

Produits immobiliers		31/12/2024
Loyers		4 546 647
Charges facturées		1 000 109
Autres revenus immobiliers		55 197
TOTAL		5 601 952

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		31/12/2024
Dividendes SAS / SCI		24 731 944
Dividendes Actions		22 807
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
TOTAL		24 754 751

Les dividendes SAS / SCI de 24 731 944 € s'expliquent notamment par le versement d'un dividende de 23 500 000 € de SOFIDY Pierre Europe International Holding à SOFIDY Pierre Europe suite à la vente du portefeuille d'actifs de bureaux à Dublin (Irlande) et d'un immeuble mixte hôtel et commerces à Salzbourg (Autriche).

Charges immobilières		31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 000 109
Charges d'entretien courant		52 776
Charges de gros entretien		52 436
Charges de renouvellement et de remplacement		622
Autres charges :		101 424
- dont taxes diverses		33 852
- dont primes d'assurance		3 606
- dont impôts fonciers non récupérés		25 528
- dont charges locatives sur locaux vacants		38 438
Dotation de provision immobilière		64 380
TOTAL		1 271 745

Autres produits sur actifs à caractère immobilier		31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant	840 773	
Autres produits	9	
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	840 782	

Autres charges sur actifs à caractère immobilier		31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	223 908	
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		
TOTAL	223 908	

Produits et charges sur opérations financières (en Euros)

Produits sur opérations financières	31/12/2024
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créance	
Produits sur des parts d'OPC	
Produits sur instruments financiers à terme	
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	344 089
TOTAL	344 089

Charges sur opérations financières	31/12/2024
Charges sur opérations financières	
Charges sur instruments financiers à terme	
Charges sur opérations temporaires sur titres	
Charges sur emprunts	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	13 388
TOTAL	13 388

Frais de gestion et de fonctionnement

a) Les frais de gestion et de fonctionnement fixes

Les frais de gestion et de fonctionnement 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 externe (en Euros)	31/12/2024
Commission société de gestion	1 600 500
Commission administrative	29 464
Commission dépositaire	81 256
Honoraires commissaire aux comptes	30 440
Honoraires experts immobiliers	73 907
Redevance AMF	1 521
Frais publicité et annonce	6 470
Autres frais	227 578
Frais bancaire	9 125
Jetons de présence	10 000
Frais divers	
TOTAL	2 070 260

b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables

Non concerné.

Comptes annuels 2024

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession au 31/12/2024
- Terrains nus			
- Terrains et constructions	232 088	19 534	212 553
- Constructions sur sol d'autrui			
- Autres droits réels			
- Immeubles en cours de construction			
- Autres			
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	232 088	19 534	212 553
- 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)		77 793	-77 793
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents			
- Autres actifs immobiliers			
Total autres actifs à caractère immobilier		77 793	-77 793
Total actifs à caractère immobilier	232 088	97 327	134 761
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 191 946	75 900	3 116 046
TOTAL	3 424 033	173 227	3 250 806

Engagements reçus et donnés

En Euros	31/12/2024
Dettes garanties ⁽¹⁾	32 443 334 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽²⁾	-

(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	31/12/2024
Résultat net	21 723 864
Régularisation du résultat net	-3 742 275
Résultat sur cession d'actifs	2 551 019
Régularisation des cessions d'actifs	-317 821
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	20 214 788
Report des résultats nets ⁽¹⁾	2 183 030
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	-335 468
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 847 563
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	22 062 350
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	22 062 350

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

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024

2) ACTIONS I

	31/12/2024
Résultat net	6 238 409
Régularisation du résultat net	-2 112 614
Résultat sur cession d'actifs	699 787
Régularisation des cessions d'actifs	-211 039
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	4 614 543
Report des résultats nets	765 399
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	-288 860
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	476 539
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	5 091 081
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	5 091 081

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

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024

Tableau des filiales et participations

Libellés	Date d'acquisition	Secteur d'activité	Coût de revient des titres (en Euros)	Valorisation des titres au 31/12/2024 (en Euros)	Différence d'estimation (en Euros)
Filiales ou participation contrôlées :					
Syref 1	19/03/2018	RESTAURATION À THÈME	1 512 435 €	2 188 561 €	676 126 €
Traction	15/11/2018	BUREAUX	3 240 869 €	1 396 891 €	-1 843 978 €
Syref 2	21/05/2019	COMMERCE	2 016 820 €	2 187 108 €	170 288 €
Syref 5	27/09/2019	BUREAUX	4 689 924 €	-2 085 319 €	-6 775 243 €
SPE International Holding	01/12/2023	MIXTE	50 706 147 €	15 705 148 €	-35 000 999 €
Filiales ou participations non contrôlées :					
TSC Fund - Eurocare IV ⁽¹⁾	28/09/2020	RÉSIDENTIEL	2 024 000 €	1 682 820 €	-341 180 €
TSC Funds - German Residential Fund ⁽¹⁾	30/06/2021	RÉSIDENTIEL	2 071 099 €	1 369 277 €	-701 822 €
Novapierre Résidentiel ⁽¹⁾	2020 & 2021	RÉSIDENTIEL	5 149 364 €	5 277 470 €	128 106 €

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

Autres actifs à caractère immobilier

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Évaluation (€)	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
Fonds de roulement	FDSROU	N/A	30 728	EUR	0,03%
CCA Syref 2	A0001228	N/A	550 325	EUR	0,52%
CCA Syref 5	A0001081	N/A	4 154 650	EUR	3,94%
Prêt intragroupe SPE	A0001014	N/A	10 342 960	EUR	9,82%
CCA Syref 1	A0001228	N/A	2 600 722	EUR	2,47%
CCA Traction	A0001260	N/A	931 438	EUR	0,88%

Dépôts et instruments financiers

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Évaluation (€)	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
SOFIDY Sélection 1 E C	FR001400MK71	43 400	4 655 518	EUR	4,42%

Détail du patrimoine immobilier direct

Ville	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Valeur actuelle hors droits	% de détention	Mode de détention
SON EN BREUGHEL	Woonboulevard Ekkersrijt	Commerces	662	25/07/2018	960 000 €	972 000 €	8 %	Direct
JOINVILLE-LE-PONT	7-9 rue de Paris	Commerces	235	10/09/2019	2 610 000 €	2 820 000 €	100 %	Direct
	11-13 rue de Paris		417					
	27-29 rue de Paris		633					
PARIS	119-121 avenue Émile Zola	Commerces	52	09/10/2019	500 000 €	540 000 €	100 %	Direct
LE HAILLAN	66 rue Jean Mermoz	Logistique	7 485	15/11/2019	8 150 000 €	8 800 000 €	100 %	Direct
SAINT-PRIEST	Rue Nicéphore Niepce	Logistique	2 367	17/12/2019	5 143 000 €	5 590 000 €	100 %	Direct
BOULOGNE-BILLANCOURT	238 boulevard Jean Jaurès	Commerces	159	22/01/2020	1 610 000 €	2 180 000 €	100 %	Direct
PARIS	5 boulevard de Denain	Commerces	58	04/03/2020	530 000 €	650 000 €	100 %	Direct
MONTPELLIER	43 rue de Thèbes	Bureaux	2 598	09/03/2020	5 300 000 €	4 750 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	4 rue René Cassin	Bureaux	1 036	02/06/2020	3 200 000 €	2 300 000 €	100 %	Direct
LYON	37 ter rue Saint Romain	Bureaux	3 812	23/10/2020	8 584 542 €	8 230 000 €	100 %	Direct
PARIS	46-56 rue des Orteaux	Bureaux	1 017	25/06/2021	5 400 000 €	5 200 000 €	100 %	Direct
LYON	107 avenue Maréchal de Saxe	Commerces	216	29/09/2021	780 000 €	720 000 €	100 %	Direct
PARIS	37 rue de Grenelle	Commerces	42	07/12/2021	600 000 €	560 000 €	100 %	Direct
ST MAUR DES FOSSES	69 rue du Pont de Créteil	Résidentiel	209	21/12/2021	1 079 000 €	1 070 000 €	100 %	Direct
SAINT-HERBLAIN	8 chemin de la Chatterie	Bureaux	1 565	22/12/2021	4 270 000 €	3 840 000 €	100 %	Direct
LYON	12 rue Professeur Jean Bernard	Bureaux	2 005	27/12/2021	6 800 000 €	5 135 000 €	100 %	Direct
PARIS	187 rue du Faubourg Saint Honoré	Commerces	56	21/01/2022	1 280 000 €	1 090 000 €	100 %	Direct
LYON	200 rue Garibaldi	Commerces	97	31/01/2022	670 000 €	640 000 €	100 %	Direct
LYON	4 rue Joseph Serlin	Bureaux	608	09/02/2022	2 800 000 €	2 570 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	14 rue Franklin	Commerces	130	01/03/2022	2 300 000 €	2 100 000 €	100 %	Direct
AUBIERE	68 avenue de la Margeride	Commerces	1 283	09/06/2022	2 500 000 €	2 440 000 €	100 %	Direct
LYON	159 avenue Maréchal de Saxe	Commerces	222	28/07/2022	406 000 €	390 000 €	100 %	Direct
PARIS	4 rue Donizetti	Commerces	119	29/11/2022	1 456 000 €	1 150 000 €	100 %	Direct
LYON	12 rue Professeur Jean Bernard	Bureaux	805	15/12/2022	2 600 000 €	2 235 000 €	100 %	Direct
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			27 886		69 528 542 €	65 972 000 €		

Comptes annuels 2023

5

5.1	Bilan – Actif	72	5.3	Compte de résultat	74
5.2	Bilan – Passif	73	5.4	Annexe aux comptes annuels	75
		5.4.1	Règles et méthodes comptables	75	
		5.4.2	Évolution de l'actif net.....	76	
		5.4.3	Compléments d'information	77	

5.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	146 019 569	178 349 590
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	72 117 800	74 694 000
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	13 103 935	15 668 238
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	39 571 963	446 375
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 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 ⁽²⁾	17 453 473	64 615 147
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	24 832 959	62 670 296
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
CRÉANCES LOCATAIRES	22 697	248 773
AUTRES CRÉANCES	1 117 615	1 420 335
DÉPÔTS À VUE	12 838 765	5 511 663
TOTAL DE L'ACTIF	184 831 606	248 200 657

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

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

5.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	161 828 995	222 143 557
Capital	156 007 530	216 709 588
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	2 983 592	4 271 522
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	2 837 873	1 162 448
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
DETTES	23 002 611	26 057 100
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
TOTAL DU PASSIF	184 831 606	248 200 657

(1) Y compris comptes de régularisation

5.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers	5 265 872	5 265 872
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 837 191	2 837 191
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2 993 358	2 993 358
Total I	11 096 421	11 096 421
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières	800 661	800 661
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	241 224
Total II	1 041 885	1 041 885
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	10 054 536	10 054 536
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	172 444	172 444
Autres produits financiers	106 145	106 145
Total III	278 589	278 589
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	3 853	3 853
Total IV	3 853	3 853
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	274 736	274 736
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	2 547 255	5 265 960
Autres charges (VII)		
RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	7 782 017	6 609 628
PRODUITS SUR CESSIONS D'ACTIFS		
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
Total VIII	992 712	898 318
CHARGES SUR CESSIONS D'ACTIFS		
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
TOTAL IX	4 949 838	5 209 991
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS (VIII - IX)	- 3 957 125	-4 311 673
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	3 824 892	954 286
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	- 987 019	208 161
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	2 837 873	1 162 448

5.4 Annexe aux comptes annuels

5.4.1 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 SPICAV. 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'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour SOFIDY Pierre Europe par une sortie de ressources.

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

5.4.2 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
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	222 143 557	195 440 392
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	6 293 310	50 118 031
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) ⁽¹⁾	-61 045 647	-5 303 386
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
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		
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE⁽¹⁾	161 828 995	222 143 557

(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.

5.4.3 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	6 114 451
Constructions sur sol d'autrui							
Autres droits réels							
Immeubles en cours de construction							
Autres							
TOTAL	74 694 000		97 983		- 2 674 183	72 117 800	6 114 451
TOTAL FRAIS INCLUS							

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

Secteur d'activité	31/12/2023	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	2 590 000
Activité dont :		
<i>Ile-de-France</i>	2 770 000	2 770 000
<i>Autres régions</i>	15 080 000	13 800 000
TOTAL	72 117 800	74 694 000

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

En Euros	31/12/2022	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	0	-2 564 303	13 103 935	1 154 321
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	446 375	0	47 491 900	-8 366 312	39 571 963	116 000
TOTAL	16 114 612	0	47 491 900	-10 930 615	52 675 898	1 270 321
TOTAL FRAIS INCLUS						

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SYREF 1	RESTAURATION À THÈME	FRANCE
TRACTION	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE
SYREF 2	COMMERCES	FRANCE
SYREF 5	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE
SPE INTERNATIONAL HOLDING	MIXTE	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	1 722	6 269 083	EUR	3,87%

Décomposition des créances (en Euros)

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
TOTAL	1 140 312

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
MONTANTS NETS	-432 013,01342	-56 235 327	903 400

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		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	161 828 995	222 143 557

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
MONTANTS NETS	-431 043,37538	-46 029 798	141 487

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	366 473	13 527
Rachats réalisés	1 003,81393	10 592 003	748 387
MONTANTS NETS	-969,63804	-10 205 529	761 913

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
ACTIONS A					
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
ACTIONS I					
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
TOTAL	2 837 873		

Dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2023	31/12/2022
DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts (y compris coupons courus)	19 982 823	21 470 017
Concours bancaires courants		
TOTAL	19 982 823	21 470 017
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Dépôts de garanties reçus	842 038	811 879
Prêts actionnaires		
TOTAL	842 038	811 879
AUTRES DETTES		
Locataires créditeurs	232 313	151 430
Locataires avances sur charge	787 911	600 100
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
TOTAL	2 177 750	3 775 204
TOTAL DES DETTES	23 002 611	26 057 100

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 4ème 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
Emprunts à taux fixe				19 982 823
Emprunts amortissables	1 521 676	6 189 610	7 529 376	
Emprunts « in fine »			4 742 160	
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	1 521 676	6 189 610	12 271 536	19 982 823

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
TOTAL	5 265 872	4 694 485

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		
TOTAL	2 837 191	2 927 120

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	97 085	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
TOTAL	800 661	918 627

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		
TOTAL	2 933 358	1 276 092

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

Produits et charges sur opérations financières (en euros)

Produits sur opérations financières	31/12/2023	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
TOTAL	278 589	42 264

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	0	
Autres charges financières	3 853	39 949
TOTAL	3 853	39 949

Frais de gestion et de fonctionnement**a) Les frais de gestion et de fonctionnement fixes**

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

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement (en Euros)	Montant au 31/12/2023	Montant au 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		
TOTAL	2 547 255	2 504 079

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	-	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
- 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	4 110 095	- 4 264 341	-3 706 731
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
- Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	145 754	4 410 095	- 4 264 341	-3 706 731
Total actifs à caractère immobilier	145 754	4 410 095	-4 264 341	-3 706 731
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	846 959	549 743	307 216	-604 942
Total	992 712	4 949 838	- 3 957 125	-4 311 673

Engagements reçus et donnés

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

(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

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 ⁽³⁾	-383 968	2 949 385
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
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) ⁽²⁾	4 064 307	3 708 979
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	4 064 307	3 708 979

(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

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 ⁽¹⁾		
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) ⁽²⁾	1 757 158	1 724 990
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	1 757 158	1 724 990

(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	90 445	935 866	33
TRACTION	2 204 574 €	1 000	1 513 203	3 910 781	20
SYREF 2	1 967 573 €	198 930	117 626	1 970 616	100
SYREF 5	1 360 488 €	4 454 792	2 357 876	3 261 880	10
SPE INTERNATIONAL HOLDING	39 571 963€	5 005 190	277 610	-219 200	100
TSC FUND - EUROCARE IV ⁽¹⁾	1 739 900 €	NC	NC	NC	1,38
TSC FUND - GERMAN RESIDENTIAL FUND ⁽¹⁾	1 526 881 €	NC	NC	NC	3,61
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL ⁽¹⁾	5 227 470 €	NC	NC	NC	1,75

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

Rapport du conseil de surveillance

6

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 2024.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises, le 16 mai, le 16 septembre et le 9 décembre 2024 ainsi que le 18 mars 2025 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

L'exercice a été marqué par :

- une décollecte nette de 51,1 M€ ; au 31 décembre 2024, l'actif brut de l'OPCI s'élève ainsi à 137,3 M€ et son actif net à 105,3 M€ ;
- l'activation du mécanisme de plafonnement des rachats sur toute l'année 2024 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.
- la mise en place d'une politique d'arbitrage active ayant permis de céder 37,4 M€ à un prix supérieur de +1,8 % aux valeurs d'expertise ;
- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 32,2 % au 31 décembre 2024 contre 24,8 % au 31 décembre 2023 ;
- un taux d'occupation financier moyen qui s'établit à 96,1 % en 2024, le taux de recouvrement des loyers et des charges s'affichant à 95,8 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

La performance globale du fonds au titre de l'exercice 2024 s'établit à :

- -2,02 % pour les actions A (dividendes réinvestis) ;
- -1,03 % pour les actions I (dividendes réinvestis).

Le résultat net de l'exercice 2024 s'élève à 24 829 330,37 € (comptes de régularisation inclus), soit par classe d'actions :

- 24,29 € par action A ;
- 2 568,04 € par action I.

Après intégration des reports à nouveau, les sommes distribuables s'élèvent à 27 153 431,78 €, soit par classe d'action :

- 26,51 € par action A ;
- 2 833,24 € 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 2024. 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 18 mars 2025

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.

6.1.1 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 2 002 686 € TTC en 2024.

6.1.2 Conventions réglementées

Aucune convention réglementée n'a été conclue par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2024.

6.1.3 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.

6.1.4 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 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
Dominique DUDAN	Président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2030	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 ALTIXIA COMMERCE Présidente du conseil de surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE 12
Philip LOEB	Vice-président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 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 SOFIBOUTIQUE

Nom	Fonction	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
Société SURAVENIR représentée par Ronan LE GALL	Membre du conseil de surveillance	Cooptation le 30/05/2018	Assemblée Générale 2030	<u>SURAVENIR :</u>
				Administrateur de Novelia
				Membre du Conseil de surveillance de Federal Finance Gestion
				Administrateur de la Société de la Tour Eiffel
				Administrateur de Swen Capital Partners
				Membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce
				Membre du Comité de Supervision de la SPPICAV Vivashops
				Membre du Comité de surveillance de la SAS Multinet Services
				Administrateur de la SICAV Fonds Stratégique de Participations
				Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 1
				Administrateur du Fonds Nouvel Investissement 2
				Membre du Conseil de surveillance de la SCPI La Française Pierre
				Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Elysées Pierre
				Membre du Conseil de surveillance de la SAS Immocare
				Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV Les Miroirs
				Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE
				Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE
				Membre du Comité de Surveillance de la SPPICAV PREIM DEFENSE 2
				Président du Comité de surveillance de la SPPICAV PREIM RETAIL 1
				Président du Conseil de Surveillance de la SCI PRIMONIAL CAPIMMO
				Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE
				Membre du Comité de Surveillance de la SAS PREIM HEALTHCARE
				Président du Comité de Surveillance de la SCI ARDEKO
				Président du Comité de Surveillance de la SCI GRAND SEINE
				Président du Comité de Surveillance de la SCI MARSEILLE CITY
				Membre du Comité de Surveillance de la SCI NANTERRE IMMO
				Président du Comité de Surveillance de la SCI NODA
				Membre du Comité de Surveillance de la SCI PASTEUR 123
				Membre du Comité de Surveillance de la SCI PR2
				Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLES
				Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM HOSPITALITY
				Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM NEWTIME
				<u>Ronan Le GALL</u>
				Représentant permanent de la société SURAVENIR.
Société SOFIDY	Directeur Général Unique	20 décembre 2017	Indéterminée	<u>SOFIDY SAS :</u>
				Président de SOFIDY FINANCEMENT
				DGU de la SPPICAV SOFIMMO,
				Société de gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, SOFIBOUTIQUE, SOFIPRIME, SOFIDY Europe Invest, SOFIDYNAMIC
				Gérant des Sociétés Civiles SOFIDY Convictions Immobilières, MeilleurlImmo et UMR Select Retail,
				Gérant des Sociétés Civiles Immobilières AMPLITUDE GUYANCOURT, SYREF 1, SYREF 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5, SYREF 6, SYREF 7, SYREF 8, SYREF 9, SYREF 10, SYREF 11, SYREF 12, SYREF 13, SYREF 14, SYREF 15, SYREF 16, SYREF 17, SYREF 18, SYREF 19, SYREF 20 et TRACTION,
				Président de la SAS SPE International Holding
				Président de la SAS SPE Austria 1
				Président de la SPPICAV SOREF1, de SOREF1 MASSENA, SOREF1 RIVES D'ARCIN et de SOREF2
				Président de la SPPICAV SOLIVING

Rapports du commissaire aux comptes

7

7.1 Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels **90**

7.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les
conventions réglementées **92**

7.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier SOFIDY PIERRE EUROPE constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 la note « Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les actifs financiers sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par les experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2025

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

7.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2025

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

Projets de résolutions

8

8.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire 94

8.1 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 2024 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 2024 font apparaître un bénéfice distribuable qui se décompose comme suit :

Résultat net :	24 829 330,37 €
Report à nouveau des exercices antérieurs :	2 324 101,41 €
Total bénéfice distribuable	27 153 431,78 €

Soit un bénéfice distribuable de 27 153 431,78 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts A		Parts I	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	27 962 272,78	21 723 864,16	26,11	6 238 408,62	3 471,74
Régularisation résultat net	-5 854 888,96	-3 742 274,86	-4,50	-2 112 614,10	-1 175,70
Résultat cession d'actif	3 250 806,27	2 551 019,41	3,07	699 786,86	389,43
Régularisation sur cession d'actif	-528 859,72	-317 820,96	-0,39	-211 038,76	-117,45
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE SUR L'EXERCICE	24 829 330,37	20 214 787,75	24,29	4 614 542,62	2 568,04
Report à nouveau	2 324 101,41	1 847 562,58	2,22	476 538,83	265,20
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER	27 153 431,78	22 062 350,33	26,51	5 091 081,45	2 833,24

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

- À titre de dividendes, un montant de 2 547 394,81⁽¹⁾ euros versés (soit respectivement un montant de 2,50 euros par action pour les actions A et de 260 euros pour les actions I) ;
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 24 606 036,96 euros, au poste de report à nouveau.

	Total	Part A		Part I	
DIVIDENDE 2024 ⁽²⁾	2 547 394,81	2 080 199,07	2,50	467 195,74	260,00
REPORT À NOUVEAU	24 606 036,96	19 982 151,25	24,01	4 623 885,71	2 573,24

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2024 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

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

Distribution par part et par an	2021	2022	2023
Actions A	1,47 €	0,44 €	1,35 €
Actions I	274,00 €	140,73 €	215,00 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2025, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

(1) Calcul fait sur la base de 832 079,62786 Actions A et de 1 796,90669 Actions I en circulation au 31 décembre 2024.
(2) Le dividende sera versé au plus tard cinq mois après la clôture de l'exercice.

Rapport périodique SFDR

9

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 40 % 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 ?

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 les trois caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone 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 SPICAV vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet de serre des bâtiments, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité) :
 - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.
- Social (mobilité, services proposés et accessibilité, santé / sécurité, confort/bien-être des occupants, impact social positif) :
 - 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, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en KgCO₂eq/m² ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

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

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.

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 de reporting (poche immobilière)	2022	2023	2024	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Intensité énergétique sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ⁽¹⁾	197	197	196	-0,5 %	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 : 16 % de données réelles et 84 % estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Unité : kWh _{EP} /m ²					
Intensité carbone, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	39,6	40,7	37,9	-6,9 %	Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire Source de données : 16 % de données réelles et 84 % estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Unité : kgCO ₂ -eq/m ²					
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	ND	ND	75%	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0 %	0 %	0%	0 %	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 immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	0 %	0 %	86%	+86 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	0 %	0 %	39 %	+39 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine bénéficiant d'à minima cinq équipements réduisant les consommations d'énergie	57 %	44 %	24 %	-20 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'à minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine bénéficiant d'à minima 6 flux séparés de déchets sur site	37 %	43 %	39%	-4 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'à 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
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif	90 %	97 %	95 %	-2 %	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
Part du patrimoine à proximité de quatre offres de service	62 %	62 %	53 %	-9 %	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
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	7 %	18 %	27 %	+9 %	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
Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable	41 %	100 %	100 %	-	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 immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action	23 %	24 %	11 %	-13 %	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 immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine avec un potentiel de réversibilité	50 %	63 %	73 %	+10 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) avec un potentiel de réversibilité identifié, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

(1) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

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

Indicateurs de reporting (poche immobilière)	2022	2023	2024	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	100 %	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	59 %	100 %	100 %	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant transmis un éco-guide aux locataires, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Indicateurs de reporting (poche financière)	2022	2023	2024	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Intensité carbone moyenne pondérée	119,0	75,7	101,4	+34 %	Méthode de calcul : Intensité carbone (en tonnes équivalent CO ₂ par million d'euros de chiffre d'affaires) pondérée par le poids des émetteurs dans le fonds Source de données : Sustainalytics Calculée sur 100 % de la poche financière en valeur
Unité : tCO ₂ eq/m€					
Proportion moyenne de femmes au sein des cadres dirigeants	24 %	27 %	27 %	+0 %	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 Source de données : Sustainalytics et site internet des émetteurs Calculée sur 100 % de la poche financière en valeur
Proportion de signataires du Pacte Mondial des Nations Unies	53 %	61 %	65 %	+4 %	Méthode de calcul : Nombre d'entreprises en portefeuille signataires du Pacte Mondial des Nations Unies divisé par le nombre total d'entreprises en portefeuille Source de données : Base de données du UN Global Compact et Sustainalytics Calculée sur 100 % de la poche financière en valeur
Proportion d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique	84 %	96 %	100 %	+4 %	Méthode de calcul : Nombre d'entreprises disposant d'une politique anti-corruption publique divisé par le nombre total d'entreprises en portefeuille Source de données : Sustainalytics et site internet des émetteurs Calculée sur 100 % de la poche financière en valeur

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 1 000 m², à savoir 40% (en valeur) 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.
- OU
- **Biodiversité**
 - Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

Indicateurs	2022	2023	2024	Objectif	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0 %	0 %	51 %	40 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en prenant en compte le déploiement des plans d'actions réduction des consommations d'énergie & biodiversité sur les actifs immobiliers du fonds, sur la valeur totale des actifs du fonds. Le résultat de 2024 inclut donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

(1) Dispositif Éco Énergie Tertiaire
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor

- ET
- **Réduction des consommations énergétiques et décarbonation**
 - Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 :
 - Atteindre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
 - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
 - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif à horizon 2030.

Sur l'exercice 2024, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 42 à 49 de ce rapport.

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 et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via 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 aux objectifs ESG du fonds 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 par rapport à la stratégie du fonds, 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 2024, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

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 quatre 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 RT 2012-2020)
- Consommation énergétique en kWh_{eff}/m²
- Emissions de GES sur le Scope 1, Scope 2 & Scope 3 (en kgCO₂eq) générées par les actifs immobiliers

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	2022	2023	2024	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	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 immobiliers (en valeur) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs
	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	85 %	64 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT 2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs
AUTRES INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ						
Emissions de gaz à effet de serre ⁽¹⁾	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 0 Scope 2 : 122 350 Scope 3 : 4 431 811 Total : 4 554 161	Scope 1 : 0 Scope 2 : 114 105 Scope 3 : 4 559 798 Total : 4 673 903	Scope 1 : 0 Scope 2 : 122 082 Scope 3 : 4 232 649 Total : 4 354 731	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope Source de données : 16 % données réelles, 84 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs
Unité: kgCO ₂ eq						
Consommation d'énergie ⁽¹⁾	19. Intensité énergétique	kWh _{eff} /m ²	227	228	227	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif Source de données : 16 % données réelles, 84 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs
	Unité: kWh _{eff} /m ²					



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.

(1) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

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 ?

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

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion 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. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre associées est réalisé annuellement

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 ?

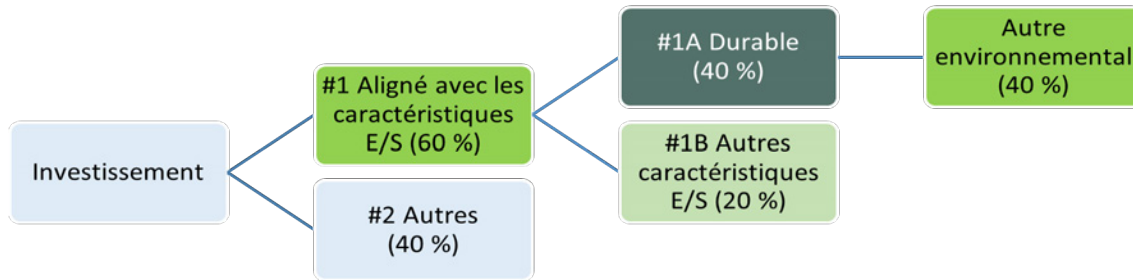
Aucun investissement n'a été réalisé par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2024.

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 ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

- 40% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 20% 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 de l'UE ;

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

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

Aucun investissement n'a été réalisé par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2024.



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

La Taxinomie de l'UE 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 six 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 Taxonomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SPPICAV SOFIDY Pierre Europe n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie de l'UE.

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

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

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⁽¹⁾ ?

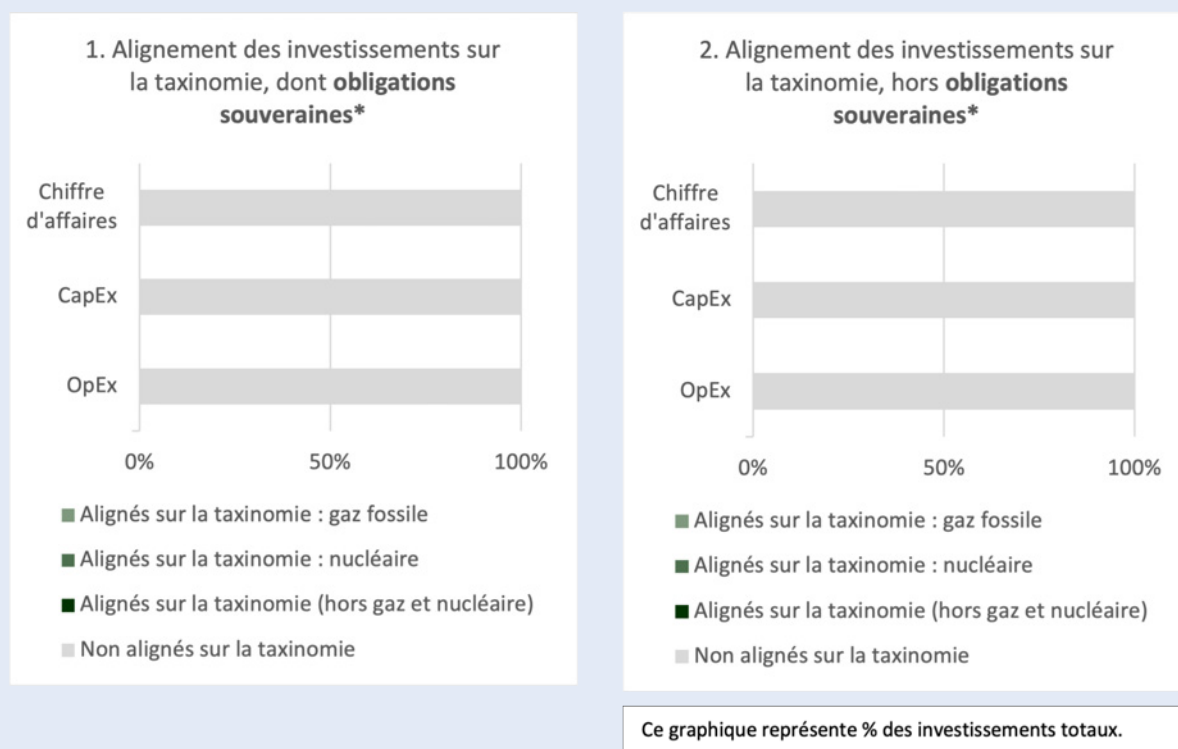
☐ Oui :

☐ 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 de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux 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 de l'UE.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.



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%.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.



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 « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie **#2 Autres** comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.



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 promeut.



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 - 91080 Évry Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

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

by **TK** TIKEHAU
CAPITAL