

EXERCICE 2025

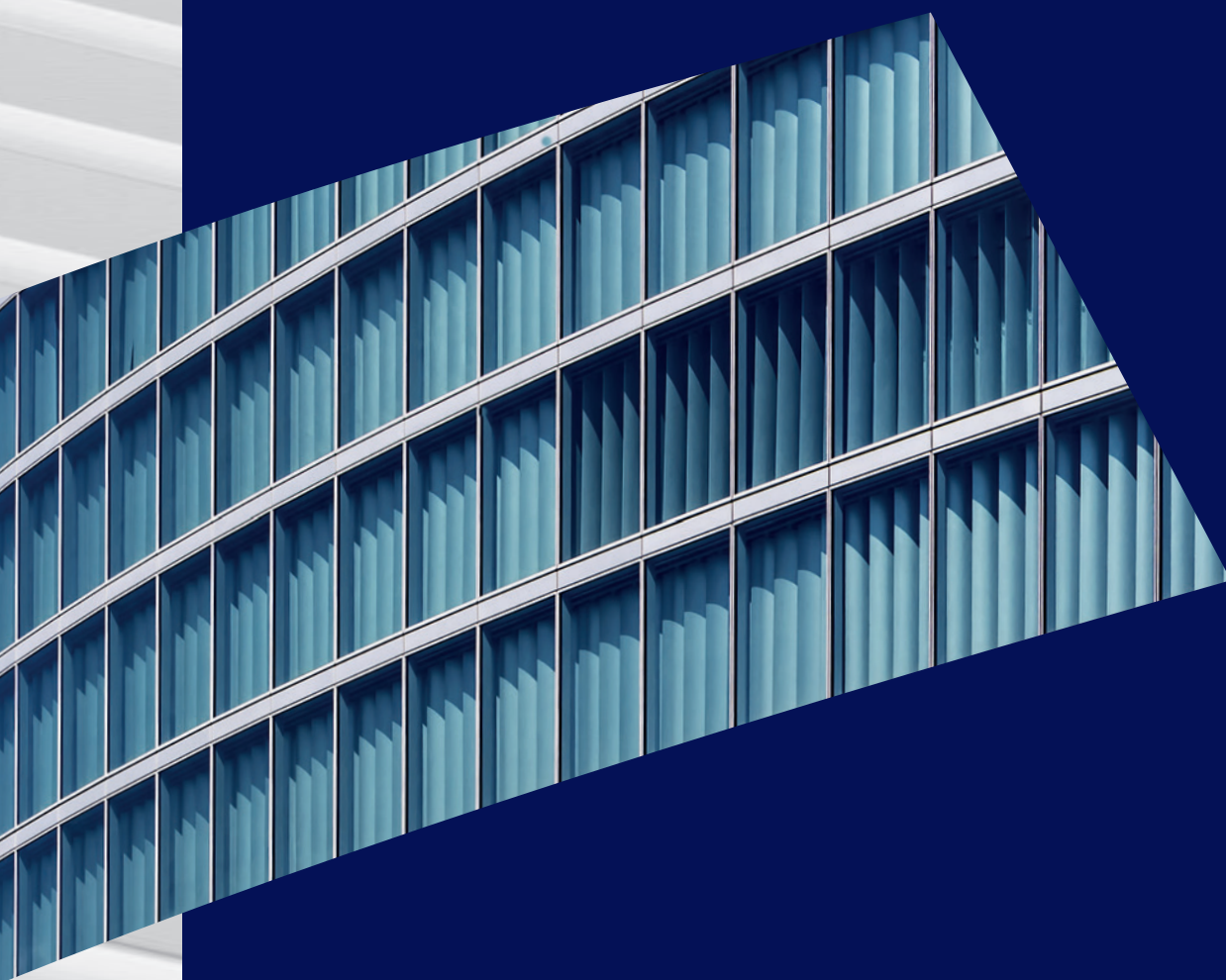


REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOFIDY
PIERRE EUROPE
OPCI DIVERSIFIÉ
FRANCE ET EUROPE



Rapport Annuel



Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

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

Chers Actionnaires,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Cependant, nous assistons toujours à un atterrissage de valeur pour les actifs faisant l'objet d'un risque locatif et plus particulièrement, ceux du secteur bureau situés en périphérie. Dans ce marché hétérogène, les investisseurs les plus agiles continueront à saisir de belles opportunités assurant la performance et les plus-values de demain.

Concernant votre OPCI, les travaux d'expertise conduits en fin d'année traduisent une baisse de la valeur du patrimoine de -2,6 % sur un an. Cette dernière est principalement supportée par les actifs de bureaux (-4,8 % sur un an) mais la forte granularité, la diversification et le rendement opérationnel de votre OPCI (+4,8 %) ont permis de limiter l'impact sur la performance.

Du côté de la gestion, l'implication des équipes permet de bénéficier d'un taux d'occupation financier moyen de 93,2 % 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 2025, il ressort à plus de 94,6 % 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 14 M€ d'actifs immobiliers. La trésorerie dégagée par ces cessions a permis de réduire le stock de demandes de rachats.

La valeur liquidative des actions A de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 100,74 € (10 346,52 € pour les actions I) au 31 décembre 2025, en légère baisse de -0,66 % (en hausse de +0,46 % pour les actions I) depuis le début de l'année et +8,85 % (+18,00 % 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 poursuivrons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement 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 2025 13

02

Rapport de gestion **15**

- 2.1 Présentation de SOFIDY Pierre Europe 16
- 2.2 Activité de la société au cours de l'exercice 2025 23
- 2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2025 26
- 2.4 Historique des valeurs liquidatives et dividendes 29
- 2.5 Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public 30
- 2.6 Évènements post-clôture 31
- 2.7 Perspectives 31
- 2.8 Présentation des projets de résolutions 31
- 2.9 Tableau des résultats sur les derniers exercices 33
- 2.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 33
- 2.11 Informations relatives aux organes sociaux 34
- 2.12 Contrôle interne 35
- 2.13 Gestion des conflits d'intérêts 36

03

Démarche ESG **37**

- 3.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 38
- 3.2 Méthode d'évaluation et de progrès ISR 49
- 3.3 Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs 50

04

Comptes annuels 2025 **51**

- 4.1 Bilan – Actif 52
- 4.2 Bilan – Passif 52
- 4.3 Compte de résultat 53
- 4.4 Annexe aux comptes annuels 54

05

Rapport du conseil de surveillance **67**

06

Rapports du commissaire aux comptes **71**

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

07

Projets de résolutions **75**

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

08

Rapport périodique SFDR **79**

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	PRICEWATERHOUSE COOPERS 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})
Déléataire de la gestion comptable / valorisateur	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Experts externes en évaluation	Cushman & Wakefield Valuation France SA, 185-189 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) JLL Expertises, 40-42 rue de la Boétie à Paris (8 ^{ème})

SOFIDY Pierre Europe en un coup d'oeil

Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

71,0 M€

Actif net au 31/12/2025

93,19 %

Taux d'occupation financier
en 2025⁽¹⁾

32

Nombre d'actifs
immobiliers

33,16 %

Loan To Value au 31/12/2025

-1,50 %

TRI 5 ans⁽²⁾ (actions A)

-0,54 %

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 OPCV.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2025

(en % des valeurs vénales hors droits)

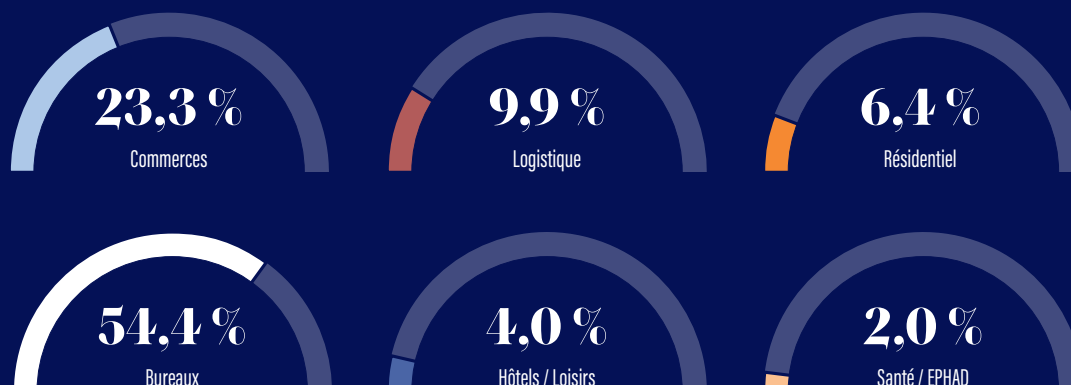
► Répartition géographique

- Paris : 13,4 %
- Région parisienne : 14,7 %
- Province : 53,3 %
- Allemagne : 18,1 %
- Autres pays : 0,5 %

► Allocation de l'actif brut au 31/12/2025



► Répartition par typologie d'actifs



SOFIDY Pierre Europe en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



Toutes les photographies présentes dans ce rapport 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	31/12/2025	31/12/2024
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	9 429 274	31 197 486
<i>dont loyers</i>	5 427 920	5 601 952
Charges de l'activité immobilière	1 702 873	1 495 653
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES	7 726 400	29 701 833
Autres produits et charges financiers	192 204	330 702
Frais de gestion et de fonctionnement	1 615 427	2 070 262
RÉSULTAT NET	6 303 178	27 962 273
Résultat sur cessions d'actifs	-889 567	3 250 806
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	5 413 610	31 213 079
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	4 156 007	24 829 330
PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	55 670 000	65 972 000
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	26 452 364	46 332 780
Valeur du portefeuille de titres financiers	2 504 990	4 655 518
Liquidités et autres	5 992 723	9 854 716
ACTIF BRUT	98 149 779	137 336 834
ACTIF NET	70 983 093	105 342 697
Investissements immobiliers de l'exercice		
Cessions immobilières de l'exercice	15 305 789	37 381 882
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	19 837 258	21 472 316
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	93,19 %	96,16 %
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Nombre d'actions A	583 023,51	832 079,63
Valeur liquidative des actions A	100,74	103,82
Dividende des actions A ⁽²⁾	2,70 €	2,50 €
Nombre d'actions I	1 183,60	1 796,91
Valeur liquidative des actions I	10 346,52	10 548,68
Dividende des actions I ⁽²⁾	280,00 €	260,00 €

(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 2025, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

PERFORMANCE Actions A ⁽¹⁾	2025	2024
Taux de distribution sur valeur liquidative	2,68 %	2,40 %
TRI sur 5 ans ⁽²⁾	-1,50 %	-0,47 %
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	-0,66 %	-2,02 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+8,85 %	+9,57 %

(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 OPCV.

PERFORMANCE Actions I ⁽¹⁾	2025	2024
Taux de distribution sur valeur liquidative	2,71 %	2,46 %
TRI sur 5 ans ⁽²⁾	-0,54 %	0,47 %
Variation de la valeur sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+0,46 %	-1,03 %
Variation de la valeur depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+18,00 %	+17,46 %

(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 OPCV.

1

Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1	Perspectives économiques	12	1.3	Le marché immobilier en 2025	13
1.2	Évolution du contexte monétaire	13			

1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi affermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). A l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026⁽¹⁾, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.



Immeuble Helys, Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

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

(1) Au 3 mars 2026.

1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 %

à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette requalification de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 % par rapport à l'année 2024).

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

Commerces en France

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France franchit la barre des 3 milliards d'euros investis, en progression de +14 % par rapport à 2024, et représente environ 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France.

Le commerce de centre-ville confirme son attractivité et concentre 56 % des montants engagés en 2025, soit près de 1,7 milliard d'euros. Ce volume a cependant été porté par 3 transactions d'envergure : la cession de 60 % du portefeuille Kering à Ardian, l'acquisition par Pontegadea (holding du fondateur de Zara) de l'immeuble 223 rue Saint-Honoré et celle par Immobilière Dassault de l'immeuble 88 rue de Rivoli, qui représentent à elles seules 66 % du volume investi en pieds d'immeubles.

Le volume investi dans les centres commerciaux recule de 27 % cette année avec 501 millions d'euros, ne représentant plus que 17 % du total investi en commerces contre 25 % l'année précédente. Enfin, les surfaces de périphérie et retail parks affichent un recul de 27 % avec 779 millions d'euros cette année, soit 26 % du volume total contre 40 % l'année précédente.

Les loyers *prime* parisiens restent globalement stables et la fréquentation des principaux axes s'améliore en fin d'année, notamment sur Rivoli, Haussmann et Saint-Germain, confirmant la résilience des emplacements n° 1. Les taux de rendement *prime* demeurent globalement stables : autour de 4,00 % pour les pieds d'immeubles, autour de 5,00 - 5,75 % pour les centres commerciaux et autour de 5,75 - 6,25 % pour les meilleurs retail parks ; ces niveaux traduisent une prime de risque reconstituée et une sélectivité toujours élevée des investisseurs.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2025 avec 196 milliards d'euros dépensés en ligne (+7 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+9 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 4 % (source : FEVAD). Bien que le nombre de transactions en ligne continue d'augmenter (+10 %), le panier moyen, lui, est en recul de 3 %.

Bureaux en France

En 2025, 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 6,8 milliards d'euros (40 % de l'investissement total) traduisant une reprise de cette classe d'actifs avec une évolution en volume de +40 % par rapport à ceux de l'année précédente (source BNP Real Estate). Les montants investis restent toutefois très inférieurs aux montants historiques (par exemple 14 milliards d'euros en 2022) et très concentrés sur les meilleurs emplacements, notamment à Paris.

Le marché parisien représente ainsi 63 % des montants investis sur cette classe d'actifs avec 4,3 milliards d'euros (+46 % par rapport à 2024). Paris QCA se démarque avec 2,7 milliards d'euros investis (+48 % par rapport à 2024) suivi de Paris hors QCA avec 1,6 milliard d'euros investis (+43 % par rapport à 2024). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la centralité des actifs reste très forte et les volumes d'investissements sur les autres secteurs de la région parisienne restent atones : 0,1 milliard d'euros pour la 2^{ème} couronne, 0,5 milliard d'euros pour le Croissant Ouest, 0,1 milliard d'euros pour la 1^{ère} couronne et 0,4 milliard d'euros pour la Défense.

Parmi les principales transactions de l'année on peut noter l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro avenue Kléber par Blackstone pour 713 millions d'euros, l'acquisition de l'immeuble le Solstys (rue du Rocher/ rue de Vienne à Paris 8^e) par Gecina pour 435 millions d'euros ou la vente de 80 % de la tour Trinity à la Défense au fonds souverain norvégien pour 347 millions d'euros.

Les marchés régionaux affichent un léger recul de l'investissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2025 (-6 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Lille (- 51 %) et Lyon (-46 %). Aix-Marseille (+35 %), Toulouse (+51 %), Bordeaux (+87 %) se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an.

Les taux de rendement des bureaux *prime* ont subi une légère décompression par rapport à 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Le taux de rendement *prime* dans Paris QCA s'établit alors à 4,10 %, 5,75 % pour le Croissant Ouest, 6,50 % à La Défense et 8,25 % en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. En région, l'ajustement des taux de rendement bureaux *prime* s'est prolongé avec une décompression en moyenne de 5 points de base sur un an. Les taux *prime* se resserrent ainsi autour de la barre des 6 % à l'exception de Lyon (5,70 %) et Lille (5,85 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens progresse atteignant 11,2 % fin 2025, en hausse par rapport à l'année précédente (10,1 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui diminue légèrement (29 % de l'offre sur un an). Cependant, l'offre mise en chantier continue de diminuer, 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 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* se stabiliser en 2025 pour atteindre 1 250 €/m² /an.

La normalisation du travail hybride et la généralisation des espaces flexibles continuent de structurer la demande. L'intérêt des entreprises se concentre sur des surfaces petites à moyennes, de qualité, bien situées et proches des transports en commun, conformes aux exigences environnementales (décret tertiaire, performance énergétique), au détriment des grandes surfaces en périphérie, moins efficaces et plus exposées à la vacance. Parallèlement, les interrogations sur l'impact du télétravail sur la productivité, la culture d'entreprise et la cohésion des équipes conduisent certaines organisations à exiger une plus grande présence de leurs salariés au bureau, ce qui contribue à soutenir la demande pour des bureaux de qualité offrant flexibilité, services et une forte qualité d'usage.

Logistique / Locaux d'activité (en France)

Avec 4,2 milliards d'euros d'investissements en 2025, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis ralentir de -18 % par rapport à 2024.

La classe d'actifs est confrontée à un attentisme accru des acquéreurs, en grande partie dû à l'instabilité politique et fiscale de la France tout au long de 2025. Cette désaffection est plus particulièrement observée sur la dorsale alors même que les transactions dans les autres régions sont stabilisées. Cette baisse des volumes d'investissements sur la dorsale vient en partie d'un recul des investisseurs internationaux (-36 % vs 2024) qui ont investis 2,0 milliards d'euros sur le marché français contre 3,2 milliards d'euros l'année passée. Parmi les principales transactions de l'année on peut noter la cession de 66 % du portefeuille d'entrepôts et de locaux d'activité hexagonal de Proudreed à Blackstone pour un montant de 2,3 milliards d'euros.

Dans ce contexte, les taux de rendement *prime* ont atteint 4,75 % pour la logistique (-15 points de base) fin 2025 et 5,40 % pour les locaux d'activité (+5 points de base).

Résidentiel en France

En 2025, le marché résidentiel français poursuit son redressement, marqué par une reprise des transactions et une stabilisation des prix, bien que les dynamiques restent contrastées selon les segments. Avec un volume d'investissement de 4,3 milliards d'euros sur l'année, en hausse de +29 % par rapport à 2024, le secteur confirme son attractivité.

Le nombre de ventes de logements anciens a progressé de +7 % en Ile-de-France, porté notamment par la grande couronne (+9 %), tandis que les prix, après une phase de correction, affichent une légère hausse à Paris (+1,8 % sur un an) et une stabilité en Ile-de-France (+0,6 %), signe d'une normalisation progressive du marché (source chambre des notaires de Paris - Novembre 2025). A l'inverse, le marché des ventes en l'état futur d'achèvement reste en difficulté et tarde à repartir.

Le résidentiel géré (étudiants et seniors) a connu une année record, avec 1,7 milliard d'euros investis, soit trois fois plus qu'en 2024. Les résidences étudiantes, en particulier, ont capté 1,4 milliard d'euros grâce à des cessions de portefeuilles majeurs, tandis que le coliving a poursuivi son déclin (-70 % sur un an), avec seulement 76 millions d'euros investis.

Malgré des incertitudes persistantes sur les taux et les plafonds locatifs, plusieurs signaux positifs émergent : reprise des volumes, stabilisation des prix, retour des portefeuilles de grande taille (notamment l'acquisition par Tikehau Capital d'un portefeuille résidentiel en France d'environ 1 300 appartements pour 350 millions d'euros) et essor de nouveaux segments porteurs. Ces fondamentaux solides laissent présager une année 2026 plus optimiste, avec une croissance modérée mais durable.

Le marché de l'immobilier en Allemagne

Dans un environnement marqué par les incertitudes géopolitiques et les conflits commerciaux persistants, la première économie européenne a enregistré une croissance économique faible, mais positive de +0,2 % en 2025 (source Destatis). L'Allemagne renoue donc avec la croissance après deux ans de récession.

Le marché de l'investissement immobilier commercial a totalisé 25,1 milliards d'euros, quasiment au niveau de 2024 (-3,3 %). Après un bon début d'année (avec notamment l'acquisition par Schoeller Group de l'immeuble mixte bureaux / hôtel Upper West à Berlin pour 450 millions d'euros), la dynamique s'est tassée durant l'été avant de se réaccélérer modérément en fin d'exercice.

Pour la première fois depuis 2011, le commerce reprend la tête des volumes avec un peu plus de 6,5 milliards d'euros. Les bureaux suivent de près avec environ 6,2 milliards d'euros (soit 25 % du total) et enregistrent une progression notable sur un an. La logistique arrive quasiment à égalité à 6,18 milliards d'euros (-10 %) avec une nette domination des opérations unitaires (67 % du volume) et un recul des portefeuilles. Les hôtels se distinguent avec plus de 1,8 milliard d'euros (+29 %), portés par des transactions phares (Mandarin Oriental à Munich, Motel One à Cologne, Steigenberger Hotel Am Kanzleramt à Berlin) et le retour des cessions de portefeuilles.

S'agissant des principales villes, Berlin conserve la première place avec environ 3,2 milliards d'euros investis (-8,5 %), devant Munich (2,6 milliards d'euros, -5 %) et Hambourg (1,9 milliard d'euros, -17 %).

Les rendements *prime* montrent une stabilisation dans les grandes métropoles allemandes, avec quelques hausses ciblées en fonction des typologies : bureaux à 4,35 % (stable), commerces de pied d'immeuble en légère hausse à 3,80 %, logistique en hausse à 4,50 %, centres commerciaux en hausse à 5,80 %, retail parks stables à 4,65 % et supermarchés / discounters stables à 4,90 %. Pour un investissement dans la logistique, le taux *prime* se situe à 4,50 %, en hausse sur un an.

Rapport de gestion

2

2.1	Présentation de SOFIDY Pierre Europe	16	2.6	Évènements post-clôture	31
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	16	2.7	Perspectives	31
2.1.2	Organigramme	20	2.8	Présentation des projets de résolutions	31
2.1.3	Facteurs de risques	21	2.9	Tableau des résultats sur les derniers exercices	33
2.2	Activité de la société au cours de l'exercice 2025	23	2.10	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
2.2.1	Rappel du mécanisme de plafonnement des rachats	23	2.11	Informations relatives aux organes sociaux	34
2.2.2	Évolution du Capital	23	2.11.1	Membres du Conseil de Surveillance	34
2.2.3	Investissements sur la poche immobilière	24	2.11.2	Directeur Général Unique	34
2.2.4	Arbitrages sur la poche immobilière	24	2.11.3	Commissaire aux comptes	34
2.2.5	Gestion immobilière	25	2.11.4	Évaluateurs immobiliers	34
2.2.6	Gestion poche financière	25	2.11.5	Dépositaire	34
2.3	Situation patrimoniale au 31 décembre 2025	26	2.11.6	Délégataire de gestion comptable	34
2.3.1	Répartition par types d'actifs	26	2.12	Contrôle interne	35
2.3.2	Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)	26	2.13	Gestion des conflits d'intérêts	36
2.3.3	État du patrimoine immobilier	27			
2.3.4	Inventaire de la poche financière au 31 décembre 2025 .	28			
2.4	Historique des valeurs liquidatives et dividendes	29			
2.5	Situation de la liquidité et de l'endettement de l'OPCI Grand Public	30			
2.5.1	Liquidité de l'OPCI	30			
2.5.2	Endettement bancaire	30			

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 ⁽¹⁾ de la SPPICAV
B) Immobilier direct et indirect non coté + Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	minimum de 60 % de l'actif brut ⁽¹⁾ de la SPPICAV
C) Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	maximum de 14 % de l'actif brut ⁽¹⁾ de la SPPICAV
D) Actifs financiers ⁽¹⁾ (hors actions de foncières cotées)	de 20 % à 35 % de l'actif brut ⁽¹⁾ de la SPPICAV
E) Actifs financiers (y compris actions de foncières cotées) ayant un sous-jacent immobilier et secteurs connexes ⁽¹⁾	minimum 10 % de l'actif brut ⁽¹⁾ 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)

(1) Au sens des articles L214-37 1^{er} 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^e 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 États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;
 - 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.

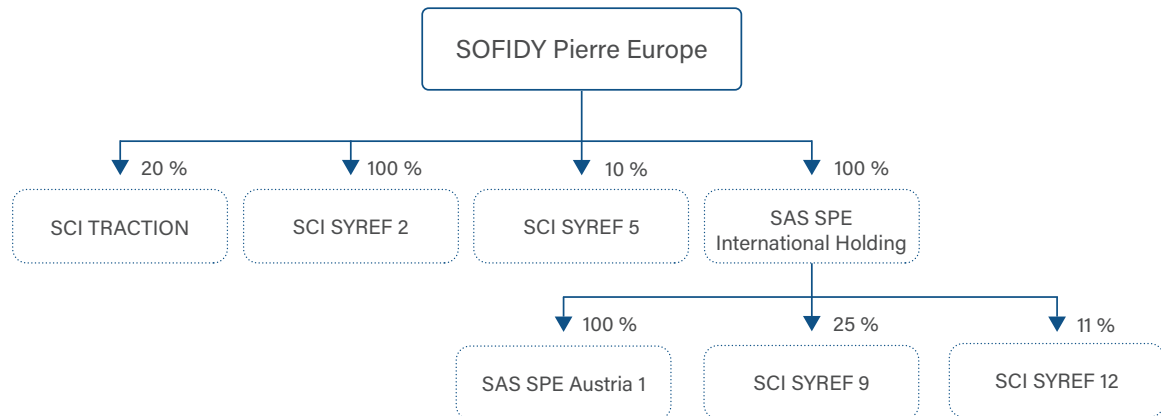
Elle peut aussi accorder des avances sans contrôle mais dans ce cas les comptes courants sont limités à 10 % de l'actif net de la SPPICAV (article R 214-119 du Code Monétaire et Financier).

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



Rue René Cassin - Bordeaux (33)

2.1.2 Organigramme



Au 31 décembre 2025, SOFIDY Pierre Europe détient quatre participations :

- 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 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.

2.2 Activité de la société au cours de l'exercice 2025

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

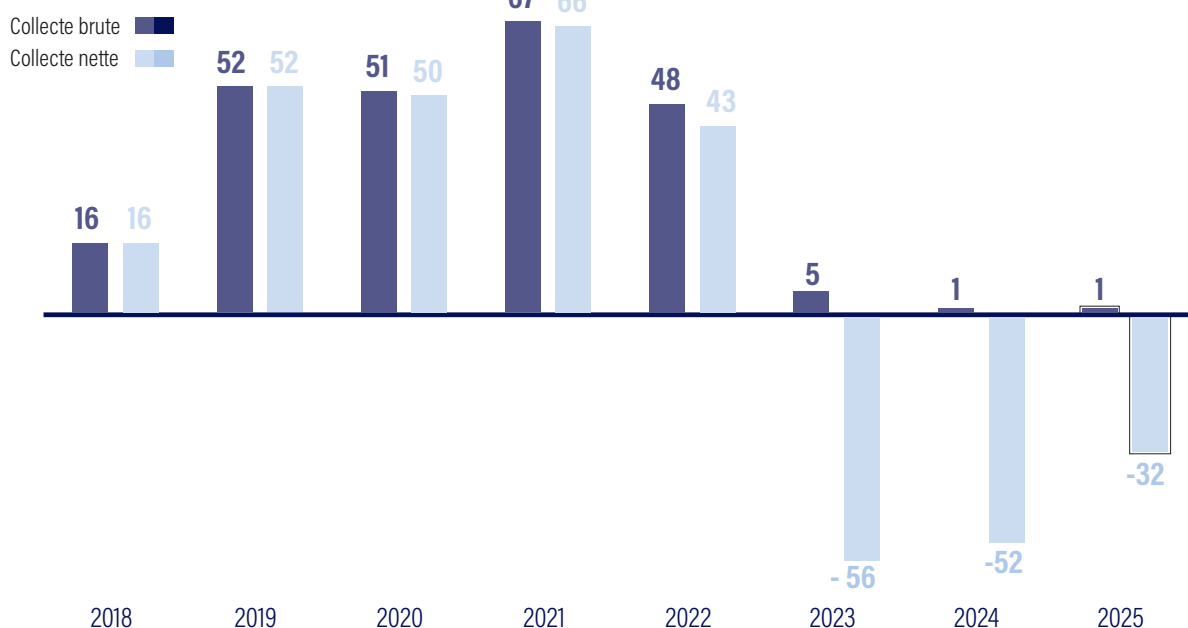
la SPPICAV à cette date d'établissement de la Valeur Liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 1 % de l'actif net de la SPPICAV (soit 2 % par mois), mais pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des demandes de rachats qui excède 1 % de l'actif 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 retrayant concerné transmise selon les modalités décrites au paragraphe a) de l'article 5.4.2 du prospectus.

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

2.2.2 Évolution du Capital

Votre OPCI affiche sur l'exercice 2025 une collecte brute de 587 538 € et des rachats de 32 613 016 €, soit une décollecte nette de 32 025 478 €.

En millions d'euros



Ainsi au 31 décembre 2025, la situation est la suivante :

- 5 798 138 €⁽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 ;
- 19 674 €⁽¹⁾ de rachats reportés sur les parts I 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 ;
- 417 098 €⁽¹⁾ de rachats sous préavis sur les parts I.

Soit un total de 6 234 910 € de demandes de rachats additionnelles, initiées 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 2025.

2.2.3 Investissements sur la poche immobilière

Votre OPCI n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'exercice 2025.

2.2.4 Arbitrages sur la poche immobilière

En 2025, votre OPCI a procédé aux cessions suivantes pour un montant total de 15,3 M€ :

- un commerce de pied d'immeuble de 159 m² situé à Boulogne-Billancourt pour un montant de 1,9 M€ net vendeur ;
- une participation dans un commerce de périphérie situé aux Pays-Bas à Son-En-Breugel pour un montant de 1,0 M€ net vendeur ;
- une participation dans une société détenant 10 restaurants à thème situés en France pour un montant de 6,4 M€ net vendeur ;
- un bâtiment d'activité d'une surface totale de 2 367 m² situé à Saint Priest pour un prix net vendeur de 4,8 M€ net vendeur ;
- un commerce de pied d'immeuble de 119 m² situé à Paris pour un montant de 1,2 M€ net vendeur.

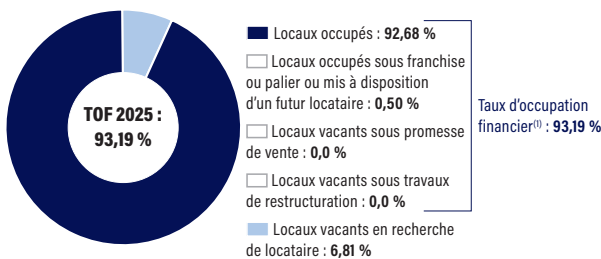
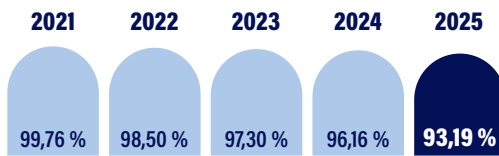


Rue Donizetti - Paris (16)
Arbitrage 2025

2.2.5 Gestion immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 93,19 % en 2025 contre 96,16 % en 2024. La baisse par rapport à l'année 2024 s'explique principalement par la libération de surfaces de bureaux situées à Lyon, Saint-Herblain et Suresnes.



(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 location du commerce de pied d'immeuble situé avenue Maréchal de Saxe à Lyon pour un loyer annuel de 50 000 euros, en ligne avec le précédent loyer en place.

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 2025 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 94,6 % en date du 26 février 2026.

Suivi du plan travaux

Sur un budget 2025 de travaux d'immobilisation de création ou de remplacement de 745 K€, un montant de 126 K€ de travaux a été réalisé à fin décembre 2025, soit 17,0 % d'avancement. La non-réalisation de plusieurs travaux en 2025, suite à leur étude approfondie, a entraîné le report du reliquat sur 2026 et les années à venir.

2.2.6 Gestion poche financière

Au cours de l'exercice 2025, votre OPCI a désinvesti 2,5 M€ nets sur l'exercice décomposés comme suit :

Titres financiers	Type	Investissements (M€)	Arbitrages (M€)	Total (M€)
Sofidy Sélection ⁽¹⁾	OPCVM Immobilier	0	-2,5	-2,5
TOTAL		0	-2,5	-2,5

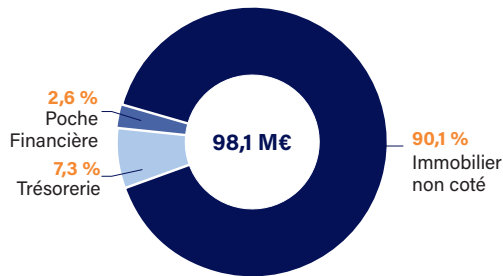
(1) Tikehau Listed Real Estate depuis le 01/01/2026.

2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2025

2.3.1 Répartition par types d'actifs

La répartition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2025 ressort comme suit :

Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2025 (M€)



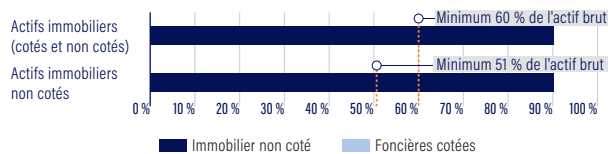
Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe	31/12/2025
Immobilier non coté	88 471 886 €
Poche financière	2 504 990 €
Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	0 €
Liquidités	7 172 904 €
ACTIF BRUT DE SOFIDY PIERRE EUROPE (EN €)	98 149 780 €

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

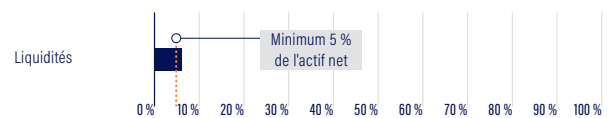
Respect des ratios réglementaires par le fonds au 31 décembre 2025

SOFIDY Pierre Europe présente une part d'immobilier (coté et non coté) de 90,1 % de l'actif brut, supérieure au ratio réglementaire minimum de 60,0 %. La part des liquidités représente 6,2 % 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

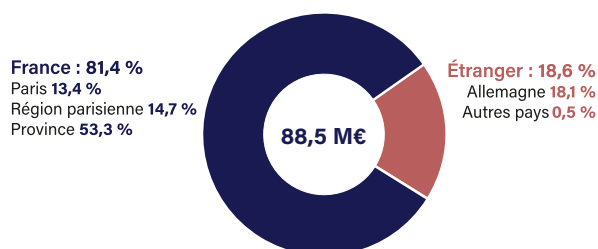


Respect des ratios contractuels par le fonds au 31 décembre 2025

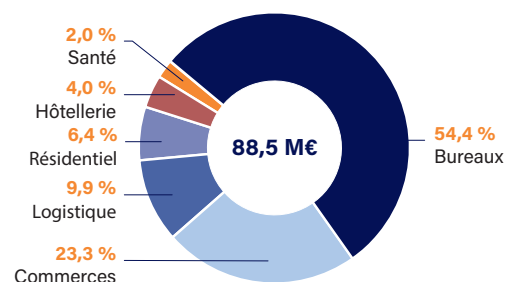
Le ratio d'actif immobilier physique ressort à 90,1 % de l'actif brut pour un ratio maximal prévu de 70,0 %, votre OPCV poursuit une politique d'arbitrage active afin de respecter à nouveau ce ratio contractuel. Les actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier représentent 2,6 % de l'actif brut pour un ratio minimal de 10,0 %. Les actifs financiers (excluant les actions de foncières cotées) représentent 2,6 % 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



Par typologies d'actifs



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

2.3.3 État du patrimoine immobilier

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

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

Cushman & Wakefield (Expert A en 2025) et JLL Expertises (Expert B en 2025) alternent chaque année leurs rôles d'expert A et B.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertises varient de façon contenue de -2,6 % à périmètre constant sur un an. Ce repli s'explique principalement par la baisse de valeur des actifs de bureaux (-11,3 %), concentrée à plus de 46 % sur un immeuble de bureaux situé quai Marcel Dassault à Suresnes (92), qui a enregistré deux départs de locataires au cours de l'exercice 2025.

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

DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	% de détention	Mode de détention
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
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
LYON	12 rue Professeur Jean Bernard	Bureaux	805	15/12/2022	2 600 000 €	100 %	Direct
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			35 615		97 655 372 €		

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

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025*

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2025
SCI TRACTION	2 907 467 €
SCI SYREF 2	1 980 300 €
SCI SYREF 5	4 569 020 €
SPE INTERNATIONAL HOLDING	50 167 900 €
TSC-EUROCARE IV	2 000 000 €
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL	5 089 952 €
TOTAL IMMOBILIER des participations	66 714 639 €

* 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 31/12/2025)

2.3.4 Inventaire de la poche financière au 31 décembre 2025

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2025
Sofidy Sélection 1 ⁽¹⁾⁽²⁾	OPCVM immobilier	Foncières de tous secteurs et de toutes localisations en Europe	2 278 691 €	2 504 990 €
TOTAL POCHÉ FINANCIÈRE			2 278 691 €	2 504 990 €

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM Sofidy Sélection 1, la société Sofidy percevra une commission de gestion d'au maximum 0,75 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 20 % TTC de la surperformance annuelle nette de frais de l'OPCVM par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis et dans le respect du principe de « High Water Mark » à compter du 1^{er} décembre 2020. À noter : depuis le 1^{er} janvier 2026, l'indice de référence a changé et est désormais le FTSE EPRA Developed Europe Capped Net Return (dividendes nets réinvestis).

(2) Tikehau Listed Real Estate depuis le 01/01/2026.

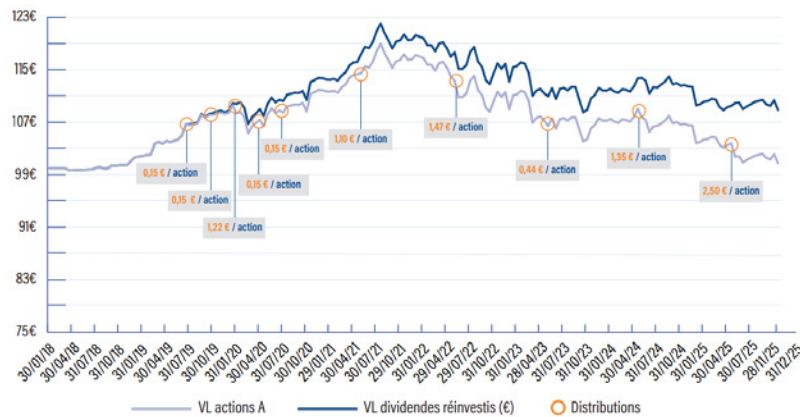


Place des Frères Montgolfier - Guyancourt (78)

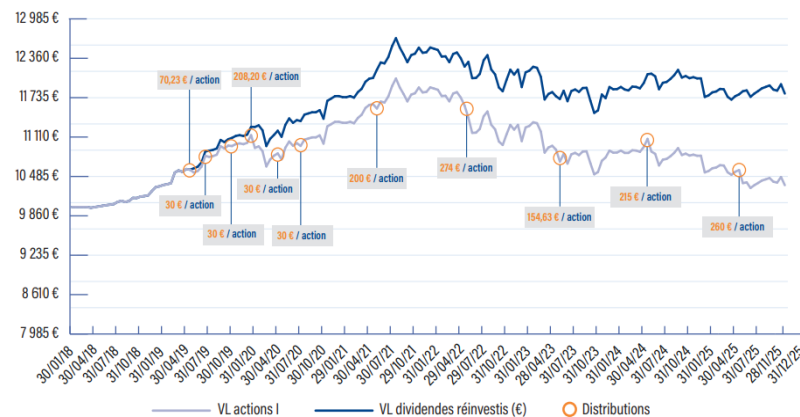
2.4 Historique des valeurs liquidatives et dividendes

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

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions A en circulation	583 023,51207	832 079,63
Valeur liquidative (en €)	100,74	103,82
Actif net (en €)	58 736 959,17	86 387 702,54
Dividende par action	2,70 €	2,50 €
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	-0,66 %	-2,02 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+8,85 %	+9,57 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 12 mai 2026

Actions I

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions I en circulation	1 183,59852	1 796,91
Valeur liquidative actions I (en €)	10 346,52	10 548,68
Actif net (en €)	12 246 134,21	18 954 994,55
Dividende par action	280,00 €	260,00 €
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	+0,46 %	-1,03 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+18,00 %	+17,46 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 12 mai 2026

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 2025, la trésorerie détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 4,4 M€. En intégrant la quote-part de trésorerie logée dans les participations contrôlées, les liquidités globales se montent à 7,2 M€.

2.5.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 16,9 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 27,2 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 33,2 % au 31 décembre 2025 contre 32,2 % au 31 décembre 2024 ;
- un coût moyen de la dette de 1,32 % sur l'exercice 2025 ;
- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;

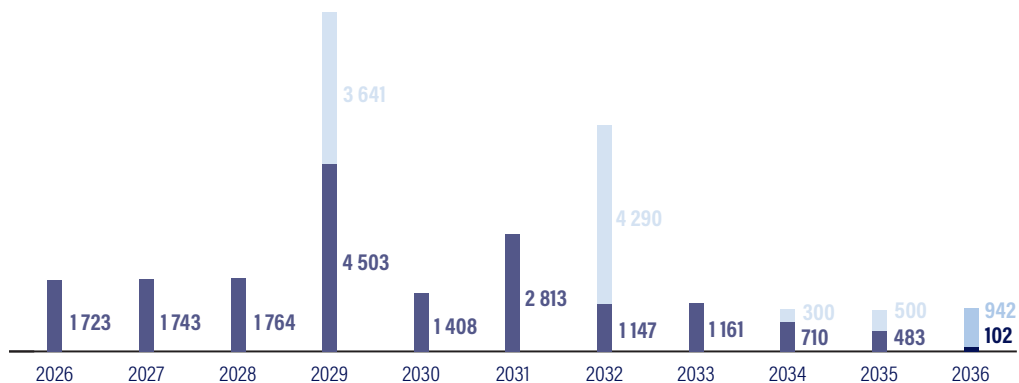
- une durée de vie résiduelle moyenne de 4 ans et 10 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes et sont majoritairement amortissables (64 % amortissables / 36 % in fine).

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,28 et 1,28.

Au 31 décembre 2025, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :

En milliers d'euros

Dette amortissable ■■
Dette in fine ■■



2.6 Évènements post-clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion d'OPCI et ses équipes.

À l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

- Sofidy disparaîtra et se verra *de facto* retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;
- Les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre SCPI) seront transférées à TIM ;
- La marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre OPCI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

2.7 Perspectives

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs.

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 2026.

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.

2.8 Présentation des projets de résolutions

SIXIÈME RÉOLUTION - Précisions apportées à l'article 3 "Directeur Général Unique" des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, de préciser les situations dans lesquelles les fonctions du Directeur Général Unique de la Société pourraient cesser.

SEPTIÈME RÉOLUTION - Modifications visant à adapter les statuts de la Société aux règles édictées par la directive 2024/927 du 24 mars 2024 dite « AIFM2 »

Il est proposé à l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, de refondre l'article 2 « Rachat des Actions » des statuts afin d'y préciser les mécanismes de liquidité applicables aux actionnaires de la Société, sous réserve de la transposition en droit français de la directive 2024/927 du 26 mars 2024, dite AIFM 2.



Immeuble TRIPTYK - rue Saint-Romain - Lyon 8^{ème}

2.9 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2021	2022	2023	2024	2025
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	195 440 392 €	222 143 557 €	161 828 995 €	105 342 697 €	70 983 093 €
<i>dont Actif Net actions A</i>	143 802 593 €	171 016 510 €	122 084 296 €	86 387 703 €	58 736 959 €
<i>dont Actif Net actions I</i>	51 637 799 €	51 127 048 €	39 744 699 €	18 954 995 €	12 246 134 €
Nombre d'actions en circulation					
<i>dont nombre d'actions A</i>	1 226 721,57	1 569 372,13	1 138 328,76	832 079,63	583 023,51
<i>dont nombre d'actions I</i>	4 339,88	4 628,86	3 659,22	1 796,91	1 183,60
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	5 070 501 €	8 897 698 €	11 096 421 €	31 197 486 €	9 429 274 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	2 721 869 €	5 265 960 €	7 782 017 €	27 962 273 €	6 303 178 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 146 002 €	-4 311 673 €	-3 957 125 €	3 250 806 €	-889 567 €
Résultat avant comptes de régularisation	3 867 871 €	954 286 €	3 824 892 €	31 213 079 €	5 413 610 €
Comptes de régularisation	632 125 €	208 161 €	-987 019 €	-6 383 749 €	-1 257 603 €
Résultat de l'exercice	4 499 996 €	1 162 448 €	2 837 873 €	24 829 330 €	4 156 007 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat par action A ⁽¹⁾	2,45 €	0,32 €	1,65 €	24,29 €	5,72 €
Résultat par action I ⁽¹⁾	342,32 €	140,73 €	262,16 €	2 568,04 €	691,37 €
Dividende versé par action A ⁽²⁾	1,47 €	0,44 €	1,35 €	2,50 €	2,70 €
Dividende versé par action I ⁽²⁾	274 €	154,63 €	215,00 €	260,00 €	280,00 €

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

(2) Pour 2025, ce dividende versé par acomptes est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 12 mai 2026

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour 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 25,11 équivalents temps plein en 2025.

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 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,3 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, 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.

2.11 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.

2.11.1 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

2.11.2 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.

2.11.3 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

2.11.4 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}).

2.11.5 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.

2.11.6 Délégué 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}).

2.12 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 OPC. 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.

2.13 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).

Démarche ESG

3

3.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	38	3.2	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	49
3.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	38	3.3	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	50
3.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	39			
3.1.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	41			
3.1.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	44			
3.1.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	45			
3.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	48			

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 juin 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 :



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.

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.

Renvoi vers le rapport périodique SFDR et les éléments ISR

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés sont indiqués dans le rapport périodique SFDR en page 80 de ce rapport annuel.

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

Chiffres clés

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



des actifs :

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

des collaborateurs :

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

3.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de SOFIDY

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

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



(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

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024
2025

Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

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...)



Tikehau Capital

2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative

2021
2020

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR immobilier pour le fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN 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



2017
2014

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié







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



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

<p>Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu le score A+ de 4/5 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.</p>	<p>Signatory of:</p> 
<p>Le Groupe Tikehau Capital est engagé de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.</p>	
<p>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.</p>	
<p>SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.</p>	
<p>SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</p>	
<p>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.</p>	

3.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

SOFIDY monitoré les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1 000 m², en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. 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 des 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. IQ Spot a été déployé principalement sur les commerces de pied d'immeuble, où la collecte de données réelles est généralement difficile à mettre en œuvre. Avec une meilleure compréhension de l'efficacité énergétique de ces actifs, grâce à la collecte de données réelles, SOFIDY PIERRE EUROPE pourra mieux accompagner les locataires sur la manière de réduire la consommation d'énergie.

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. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1 000 m² avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

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 (représentant 801 000 m²) 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 2025, 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. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1 000 m², même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée 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⁽²⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permet 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 du projet s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

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

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 des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

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



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité sont 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. 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⁽³⁾ 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...).

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

SOFIDY PIERRE EUROPE incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisé à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l' « éco-guide locataire ».

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.

Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2025)

Pilier Environnement		2025	2024	2023	2022
N°1	CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES MOYENNES, TOUTES SURFACES ET TOUS FLUIDES DES ACTIFS EN KWHEF/M ²⁽¹⁾	125	196	197	197
	Benchmark Externe (Index ESG Deepki) ⁽²⁾ : 134 kWHEF/m ²				
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.			
N°2	ÉMISSIONS DE GES MOYENNES RELATIVES AUX CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES ACTIFS EN KGCO2EQ/M ²⁽¹⁾	31,1	37,9	40,7	39,6
	Benchmark Externe (Index ESG Deepki) ⁽²⁾ : 24,5 kgCO2eq/m ²				
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers	Méthode de calcul : Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.			
N°3	PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION DE RÉDUCTION DES CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ÉMISSIONS GES DÉFINI**	100 %	ND	ND	ND
	Benchmark interne : 99 %				
	Objectif de l'indicateur : La définition des plans d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES permet d'identifier les actions qui contribueront à la performance énergétique et à la décarbonation de l'actif.	Méthode de calcul : Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.			
N°4	PART DES ACTIFS AYANT RÉALISÉ UN DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE ET MIS EN ŒUVRE LA MAJORITÉ DES RECOMMANDATIONS OU AYANT UN PLAN D'ACTION EN COURS DE DÉPLOIEMENT	95 %	ND	ND	ND
	Benchmark interne : 100 %				
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine couvert par un diagnostic écologique et le déploiement d'un plan d'action associé contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment et mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la biodiversité.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et mis en œuvre la majorité des recommandations ou ayant un plan d'action en cours de déploiement, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.			

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

(2) 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.

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 s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

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

Depuis 2023, SOFIDY PIERRE EUROPE met en œuvre une solution de suivi sur le confort, santé et bien-être des occupants et utilisateurs de ses actifs. En installant des capteurs sur des actifs prioritaires du portefeuille, la qualité de l'air intérieure 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 31/12/2025)



Pilier Social

2025

N°5	PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 500M D'UNE LIGNE DE TRANSPORTS EN COMMUN** (1)	97 %
	Benchmark interne : 97 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500m 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 DES ACTIFS COMPORTANT PLUS DE 5 SERVICES SUR SITE OU À PROXIMITÉ (1)	76 %
	Benchmark interne : 83 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 5 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 5 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...

** Indicateur de surperformance du fonds.
(1) Nouvel indicateur. Pas d'historique disponible avant 2025.

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 leurs parties prenantes (1) dans le cadre de leur 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. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. 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.

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

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

1

Démarche ESG

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

2

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

58 % 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 2025, 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://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf



(1) Résultat au 31/12/2025.

Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2025)



Pilier Gouvernance

2025

N°7	PART DES ACTIFS DONT PLUS DE 50 % DES LOCATAIRES ONT SIGNÉ DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES ⁽¹⁾	15 %
	Benchmark interne : 18 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des locataires pour les encourager à agir de manière durable.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant plus de 50 % locataires ayant signé des annexes environnementales, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°8	PART DES MANDATS DE PROPERTY MANAGEMENT INCLUANT UNE CLAUSE ESG ⁽¹⁾	100 %
	Benchmark interne : 100 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où le gestionnaire de l'actif a signé une clause ESG dans le mandat de property management contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des gestionnaires pour déployer des actions de la stratégie ESG de Sofidy.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant soit un gestionnaire de l'actif externe ayant signé une clause ESG dans le mandat de property management ou un gestionnaire en interne ayant suivi des formations sur les sujets ESG, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°9	PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION D'ADAPTATION AUX RISQUES CLIMATIQUES DÉFINI ⁽¹⁾	0 %
	Benchmark interne : 0 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini contribue à l'objectif principal du fonds d'améliorer la résilience des actifs du fonds aux risques physiques.	Méthode de calcul : Part des actifs ayant défini un plan d'action aux risques climatiques défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

(1) Nouvel indicateur. Pas d'historique disponible avant 2025.

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 encore 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 et les actions pour protéger celle-ci.

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 grille d'évaluation ESG a été mise à jour pour le second cycle de labellisation par les équipes de SOFIDY, accompagnées d'un cabinet de conseil spécialisé en finance durable dans l'immobilier, et en s'appuyant sur l'expérience des trois premières années de labellisation.

La grille d'évaluation est adaptée à chaque typologie d'actifs sous gestion composant les fonds de SOFIDY : Bureaux, Commerces de pied d'immeuble, Autres commerces / Logistique, Tourisme et Résidentiel. Elle est structurée autour des 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance, déployés en 16 thématiques, avec un nombre variable de critères en fonction de la typologie et de la phase du cycle de vie.

La société de gestion a défini une pondération et échelle de notation pour chacun de ces critères. Chacun est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse. Les échelles de notation et les options de réponses sont adaptées aux pays d'implantation de l'actif (notamment sur les consommations énergétiques et les émissions de GES) et aux différentes typologies présentes dans les fonds. Elles ont été déterminées selon :

- Les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- Le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.

- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG des fonds.
- Un retour d'expérience des équipes opérationnelles suite au premier cycle de labellisation. Le système de notation se décompose ainsi en pondérations successives et cumulées des piliers, des thématiques et de chaque critère.

A partir de ces critères, SOFIDY a défini la note seuil, soit la note à partir de laquelle un actif peut être considéré comme performant selon les présents critères, pour chaque typologie. Elle est déterminée en :

- Évaluant 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.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie des fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par les fonds.

La note seuil est établie en pondérant la note seuil de chaque typologie par le pourcentage de détention de chaque fonds dans chaque typologie au 31 décembre 2024.

Pour SOFIDY PIERRE EUROPE, la note seuil au 31/12/2025 est de 77,26.

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 :

PIILIER	Bureaux	Pied d'immeuble	Autre commerce / Logistique	Tourisme	Résidentiel
Environnement	45 %	30 %	50 %	40 %	35 %
Social	30 %	45 %	20 %	35 %	45 %
Gouvernance	25 %	25 %	30 %	25 %	20 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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 de sa typologie.

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 et du fonds.

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 2025. <https://www.sofidy.com/app/uploads/2024/05/CDT-SY-042025-FR-4-1963.pdf>

SOFIDY PIERRE EUROPE travaille sur cette nouvelle méthodologie et les plans d'actions associés sur le cycle actuel de labellisation. En particulier, les trois axes prioritaires suivants sont suivis :

- 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)

Actif	Note au 31/12/2025
QUAI M.DASSAULT - SURESNES	80,67
RUE RENE CASSIN - BORDEAUX	72,34
COURS LAMARQUE DE PLAISANCE - ARCACHON	70,28
ALLEE DU NOUVEAU MONDE - MONTPELLIER	70,17
RUE PROF J.BERNARD - LYON	66,82

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2025
66 RUE JEAN MERMOZ - LE HAILLAN	57,30
37 TER RUE SAINT ROMAIN - LYON	63,98
RUE DES ORTEAUX - PARIS	48,07
RUE PROF J.BERNARD - LYON	66,82
GODESBERGER ALLEE - BONN	59,37

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

Actif	Note au 31/12/2025
RUE DES ORTEAUX - PARIS	48,07
CHEMIN CHATTERIE - ST HERBLAIN	56,88
66 RUE JEAN MERMOZ-LE HAILLAN	57,30
119-121 AV. EMILE ZOLA - PARIS	59,35
GODESBERGER ALLEE - BONN	59,37

Les scores présentés dans ce rapport pour 2025 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 41 à 46 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 :

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

Plusieurs actions ont été menées sur cet immeuble entre 2023 et 2026 :

- 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.

Comptes annuels 2025

4

4.1	Bilan – Actif	52	4.4	Annexe aux comptes annuels	54
4.2	Bilan – Passif	52	4.4.1	Informations générales	54
4.3	Compte de résultat	53	4.4.2	Règles et méthodes comptables	54
			4.4.3	Évolution des capitaux propres	56
			4.4.4	Évolution de l'actif net	57
			4.4.5	Informations relatives aux expositions d'un OPCI	58
			4.4.6	Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat	60
			4.4.7	Inventaire du portefeuille	65
			4.4.8	Autres informations	65

4.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	82 322 638	112 304 780
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	55 670 000	65 972 000
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	7 619 085	8 964 712
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	12 944 130	15 705 148
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	1 789 800	3 052 097
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	4 299 623	18 610 822
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	2 504 990	4 655 518
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	2 504 990	4 655 518
AUTRES ACTIFS	5 992 723	9 854 716
Créances locataires	222 354	212 883
Autres créances	1 387 045	1 402 361
Dépôts à vue	4 383 324	8 239 472
TOTAL DE L'ACTIF	90 820 352	126 815 014

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

4.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	70 983 093	105 342 697
Capital	49 780 253	78 197 973
Report des plus values nettes réalisées ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	17 046 833	2 315 394
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	4 156 007	24 829 330
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
DETTES	19 837 258	21 472 316
Emprunts envers les établissements de crédit	16 956 240	18 478 312
Dépôts de garantie reçus	708 713	757 488
Autres dettes d'exploitation	2 172 305	2 236 517
TOTAL DU PASSIF	90 820 352	126 815 014

(1) Y compris comptes de régularisation.

4.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers	5 427 920	5 601 952
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 652 697	24 754 751
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	348 657	840 782
Total I	9 429 274	31 197 486
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières	1 496 527	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	206 346	223 908
Total II	1 702 873	1 495 653
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	7 726 400	29 701 833
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	192 593	344 089
Total III	192 593	344 089
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	389	13 388
Total IV	389	13 388
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	192 204	330 702
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	1 615 426	2 070 260
Autres charges (VII)	1	2
RÉSULTAT NET (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 303 178	27 962 273
Régularisations sur résultat net (VIII)	-1 373 901	-5 854 889
RÉSULTAT NET APRÈS RÉGULARISATIONS (A +/- VIII)	4 929 277	22 107 384
PLUS VALUES RÉALISÉES NETTES		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	750 507	232 088
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	181 329	3 191 946
Total IX	931 836	3 424 033
MOINS VALUES RÉALISÉES NETTES		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 103 151	97 327
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	718 253	75 900
Total X	1 821 404	173 227
RÉSULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES (B= IX - X)	-889 567	3 250 806
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	116 298	-528 860
PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES APRÈS RÉGULARISATIONS (B +/- XI)	-773 269	2 721 947
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C= A +/- VIII + B +/- XI)	4 156 007	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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
ACTIONS A					
Actif net	143 802 593 €	171 016 510 €	122 084 296 €	86 387 703 €	58 736 959 €
Nombre d'actions	1 226 721,57	1 569 372,13	1 138 328,76	832 079,63	583 023,51
Valeur liquidative	117,22 €	108,97 €	107,24 €	103,82 €	100,74 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	1,47 €	0,44 €	1,35 €	2,50 €	2,70 € ⁽¹⁾
Capitalisation unitaire					
ACTIONS I					
Actif Net	51 637 799	51 127 048	39 744 699	18 954 995	12 246 134
Nombre d'actions	4 339,88	4 628,86	3 659,22	1 796,91	1 183,60
Valeur liquidative	11 898,42 €	11 045,27 €	10 861,50 €	10 548,68 €	10 346,52 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	274,00	154,63	215,00	260,00	280,00 ⁽¹⁾
Capitalisation unitaire					

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 12 mai 2026

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.

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 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 ;
- 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.

Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

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

Actifs Immobiliers détenus en direct :

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

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

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

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

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

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

Dépôts et instruments financiers non immobiliers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endettement

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

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

Les commissions de souscription

Les commissions de souscription acquises à l'OPCI 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	31/12/2025	31/12/2024
Capital (1)	49 780 253	78 197 973
SOMMES DISTRIBUABLES		
Report des plus values nettes réalisées		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	21 657 713	2 941 146
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-4 610 880	-625 752
Résultat de l'exercice	4 156 007	24 829 330
sur le résultat net	4 929 277	22 107 384
sur les plus et moins values réalisées	-773 269	2 721 947
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 SOMMES DISTRIBUABLES (2)	21 202 840	27 144 724
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (1) + (2)	70 983 093	105 342 697

Souscriptions et rachats d'actions sur l'exercice

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	5 753	587 538	0
dont actions de classe A	5 753	587 538	0
dont actions de classe I	3	27 361	0
Rachats réalisés	-255 423	-32 613 016	6 639
dont actions de classe A	-254 810	-26 188 706	0
dont actions de classe I	-616	-6 451 670	6 639
MONTANTS NETS	-249 669	-32 025 478	6 639

4.4.4 Évolution de l'actif net

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

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
ACTIF NET (=CAPITAUX PROPRES) EN DÉBUT D'EXERCICE	105 342 697	161 828 995
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCl) ⁽¹⁾	614 899	961 171
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCl) ⁽¹⁾	-32 633 737	-53 214 456
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-5 681 642	-31 383 362
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-59 005 797	-53 324 155
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	53 324 155	21 940 793
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	168 143	-2 114 943
Distributions réalisées au titre de l'exercice précédent	-2 240 876	-1 947 787
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	5 413 610	31 213 079
Résultat net avant comptes de régularisations	6 303 178	27 962 273
Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations	-889 567	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⁾	70 983 093	105 342 697

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

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	31/12/2024	Diminutions	Augmentations	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions	65 972 000	-9 961 072	126 403	-467 331	55 670 000	5 291 601
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
TOTAL	65 972 000	-9 961 072	126 403	-467 331	55 670 000	5 291 601

Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

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	31/12/2024	Diminutions	Augmentations	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	8 964 712	-1 512 435		166 808	7 619 085	1 088 486
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	15 705 148			-2 761 018	12 944 130	538 247
TOTAL	24 669 860	-1 512 435		-2 594 210	20 563 215	1 626 733

Variation des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Echéance	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
Traction	Tacite reconduction	931 438	220 380	0	0	1 151 818
Syref 1	Tacite reconduction	2 600 722	0	2 600 722	0	0
Syref 2	Tacite reconduction	550 325	162 396	0	0	712 721
Syref 5	Tacite reconduction	4 154 650	1 677 244	0	-3 428 903	2 402 992
SPE International Holding (prêt intra-groupe)	Tacite reconduction	10 342 960	0	10 342 960	0	0
TOTAL		18 580 094	2 060 021	12 943 682	-3 428 903	4 267 530

Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession au 31/12/2025	Résultat de cession au 31/12/2024
- Terrains nus				
- Terrains et constructions	73 135	1 103 151	-1 030 016	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	73 135	1 103 151	-1 030 016	212 553
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	677 372		677 372	
- 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
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents		718 253	-718 253	
- Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	677 372	718 253	-40 881	-77 793
Total actifs à caractère immobilier	750 507	1 821 404	-1 070 897	134 761
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	181 329		181 329	3 116 046
TOTAL	931 836	1 821 404	-889 567	3 250 806

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

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux dont :		
<i>Paris</i>	5 270 000	5 200 000
<i>Autres régions</i>	28 430 000	29 060 000
Commerces dont :		
<i>Paris</i>	3 010 000	3 990 000
<i>Île-de-France</i>	2 850 000	5 000 000
<i>Autres régions</i>	6 240 000	6 290 000
<i>Étranger</i>	0	972 000
Résidentiel dont :		
<i>Île-de-France</i>	1 070 000	1 070 000
Activité dont :		
<i>Ile-de-France</i>	0	0
<i>Autres régions</i>	8 800 000	14 390 000
TOTAL	55 670 000	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	Valorisation des titres au 31/12/25	Valorisation des titres au 31/12/24
TRACTION	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE	821 238	1 396 891
SYREF 2	COMMERCES	FRANCE	2 238 125	2 187 108
SYREF 5	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE	0	0
SPE INTERNATIONAL HOLDING	MIXTE	ALLEMAGNE	12 944 130	15 705 148

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)

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de Gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FDSROU	Fonds de roulement	SOFIDY	France	EUR	32 093
A0001228	CCA Syref 2	SOFIDY	France	EUR	712 721
A0001081	CCA Syref 5	SOFIDY	France	EUR	2 402 992
A0001260	CCA Traction	SOFIDY	France	EUR	1 151 818
LU2298600037	TSC Eurocare Fund IV	Threestone Capital Management	Luxembourg	EUR	1 789 800
XFCS00X2MRA1	Novapierre résidentiel	Paref Gestion	France	EUR	4 559 722
FR001400MK71	Sofidy Sélection 1 E C ⁽¹⁾	SOFIDY	France	EUR	2 504 990

(1) Tikehau Listed Real Estate depuis le 01/01/2026.

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	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires		
- Créances locataires	180 758	174 007
- Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)	238 849	154 368
- Dépréciations des créances locataires	-197 252	-115 492
Autres créances		
- Autres créances	48 743	48 743
- Etat et autres collectivités	67 427	77 548
- Autres débiteurs	2 537	167 810
- Charges récupérables à refacturer	1 268 339	1 108 260
TOTAL	1 609 399	1 615 243

Ces postes sont principalement composés :

- de créances locataires pour un montant de 419 K€ dont 197 K€ faisant l'objet d'une dépréciation ;
- de créances fiscales pour 67 K€, correspondant principalement à la TVA déductible ;
- de débiteurs divers essentiellement composés d'intérêts courus sur avances en compte courant pour 2 K€ et de charges à refacturer aux locataires pour un total de 1 268 K€.

Evolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
Dépréciations des créances locataires	115 492	82 137	376	197 252
Dépréciations des autres créances				
TOTAL	115 492	82 137	376	197 252

Emprunts

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2025	31/12/2024
EMPRUNTS ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	16 956 240	18 478 312
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobilier		
TOTAL	16 956 240	18 478 312
AUTRES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	708 713	757 488
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	0	0
TOTAL	708 713	757 488
AUTRES DETTES	2 172 305	2 236 517
TOTAL	2 172 305	2 236 517
TOTAL DES DETTES	19 837 258	21 472 316

Au 31 décembre 2025, les dettes comprennent principalement :

- 16 956 240 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus ;
- 554 210 € de locataires créditeurs correspondant à des loyers perçus d'avance ;
- 798 474 € d'avance sur charges locataires ;
- 161 874 € de dettes fournisseurs, dont 102 288 € correspondant à la commission pour arbitrage ;
- 539 337 € d'autres dettes, correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2026 pour 298 933 €, aux honoraires dépositaires et valorisateurs.

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2025
Emprunts à taux fixe				16 940 554
Emprunts amortissables	1 538 326	6 047 873	4 612 195	
Emprunts « in fine »		1 800 000	2 942 160	
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	1 538 326	7 847 873	7 554 355	16 940 554

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan (en Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	554 210	210 856
Locataires avances sur charge	798 474	910 858
Fournisseurs et comptes rattachés	161 874	231 117
Etat et autres collectivités	90 776	130 090
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	25 468	25 468
Charges refacturées		
Autres créditeurs	539 337	725 961
Produits constatés d'avance	2 167	2 167
TOTAL	2 172 305	2 236 517

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

Produits et charges	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS ET CHARGES SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS		
Loyers	4 216 808	4 546 647
Charges facturées	1 093 791	1 000 109
Autres revenus immobiliers	117 320	55 197
SOUS-TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS	5 427 920	5 601 952
PRODUITS SUR PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS À CARACTÈRE IMMOBILIER		
Dividendes SAS / SCI	3 652 697	24 731 944
Dividendes Actions		22 807
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCl		
SOUS-TOTAL PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS À CARACTÈRE IMMOBILIER	3 652 697	24 754 751
TOTAL	9 080 617	30 356 703

Le montant de 24 731 944 € sur l'année 2024 de dividendes des SAS / SCI 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).

Charges immobilières	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 093 791	1 000 109
Charges d'entretien courant	27 846	52 776
Charges de gros entretien	81 772	52 436
Charges de renouvellement et de remplacement	39 681	622
Autres charges :	253 437	165 804
- dont taxes diverses	32 912	33 852
- dont primes d'assurance	4 108	3 606
- dont impôts fonciers non récupérés	45 384	25 528
- dont charges locatives sur locaux vacants	88 895	38 438
- dont dépréciations des créances locataires	82 137	64 380
TOTAL	1 496 527	1 271 745

Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant	348 649	840 773
Autres produits	8	9
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	348 657	840 782

Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	206 346	223 908
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		
TOTAL	206 346	223 908

Produits et charges sur opérations financières (en Euros)

Produits sur opérations financières		
	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur dépôts		
Autres produits financiers	192 593	344 089
TOTAL	192 593	344 089

Charges sur opérations financières		
	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	389	13 388
TOTAL	389	13 388

Frais de gestion et de fonctionnement externes

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 externes par classe d'actions, tel que défini par le prospectus :

Classe d'action	Assiette	Taux (TVA au taux en vigueur)
Actions A	Actif Net Moyen	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 Moyen	1,13 % TTC maximum annuel dont 0,63 % TTC maximum pour la société de gestion de Portefeuille
	Actif Brut	0,86 % TTC maximum annuel dont 0,48 % ttc maximum pour la société de gestion de portefeuille

Frais de gestion et de fonctionnement (en Euros)		
	31/12/2025	31/12/2024
Frais de gestion	1 203 648	1 600 500
Frais de fonctionnement externes	291 116	225 067
Frais d'audit, d'études		
Impôts et taxes		
Autres charges	120 662	244 694
Commissions de surperformance		
TOTAL	1 615 426	2 070 260

Frais de gestion et de fonctionnement (en Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Commission société de gestion	1 203 648	1 600 500
Commission administrative	25 324	29 464
Commission dépositaire	165 821	81 256
Honoraires commissaire aux comptes	26 629	30 440
Honoraires experts immobiliers	63 342	73 907
Redevance AMF	1 040	1 521
Frais publicité et annonce	5 500	6 470
Autres frais	103 692	227 578
Frais bancaire	10 429	9 125
Jetons de présence	10 001	10 000
Frais divers		
TOTAL	1 615 426	2 070 260

b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables

Non concerné.

Engagements reçus et donnés

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties ⁽¹⁾	27 158 040	32 443 334
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽²⁾	700 000	

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

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

Tableau d'affectation des sommes distribuables

1) ACTIONS A

Tableau d'affectation des sommes distribuables	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	3 978 095	17 981 589
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	14 001 141	1 847 563
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DU RÉSULTAT NET	17 979 236	19 829 152
Affectation des sommes distribuables		
Distribution		1 777 636
Report à nouveau du résultat net		18 051 516
Capitalisation		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DU RÉSULTAT NET⁽¹⁾		19 829 152
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-640 398	2 233 198
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES	-640 398	2 233 198
Affectation des sommes distribuables		
Distribution		
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		2 233 198
Capitalisation		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES⁽¹⁾		2 233 198

(1) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2025.

2) ACTIONS I

Tableau d'affectation des sommes distribuables	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	951 181	4 125 795
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 045 692	476 539
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DU RÉSULTAT NET	3 996 873	4 602 333
Affectation des sommes distribuables		
Distribution		462 958
Report à nouveau du résultat net		4 139 375
Capitalisation		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DU RÉSULTAT NET⁽¹⁾		4 602 333
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-132 871	488 748
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES	-132 871	488 748
Affectation des sommes distribuables		
Distribution		
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		488 748
Capitalisation		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES⁽¹⁾		488 748

(1) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2025

4.4.7 Inventaire du portefeuille

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Détail du patrimoine immobilier direct

Ville	Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Valeur actuelle hors droits	% de détention	Mode de détention
JOINVILLE-LE-PONT	7-9 rue de Paris	Commerces	235	10/09/2019	480 000 €	550 000 €	100 %	Direct
	11-13 rue de Paris		417		1 030 000 €	1 130 000 €		
	27-29 rue de Paris		633		1 100 000 €	1 170 000 €		
PARIS	119-121 avenue Émile Zola	Commerces	52	09/10/2019	500 000 €	560 000 €	100 %	Direct
LE HAILLAN	66 rue Jean Mermoz	Logistique	7 485	15/11/2019	8 150 000 €	8 800 000 €	100 %	Direct
PARIS	5 boulevard de Denain	Commerces	58	04/03/2020	530 000 €	700 000 €	100 %	Direct
MONTPELLIER	43 rue de Thèbes	Bureaux	2 598	09/03/2020	5 300 000 €	4 870 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	4 rue René Cassin	Bureaux	1 036	02/06/2020	3 200 000 €	2 160 000 €	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 €	5 270 000 €	100 %	Direct
LYON	107 avenue Maréchal de Saxe	Commerces	216	29/09/2021	780 000 €	750 000 €	100 %	Direct
PARIS	37 rue de Grenelle	Commerces	42	07/12/2021	600 000 €	580 000 €	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 €	3 830 000 €	100 %	Direct
LYON	12 rue Professeur Jean Bernard	Bureaux	2 005	27/12/2021	6 800 000 €	4 720 000 €	100 %	Direct
PARIS	187 rue du Faubourg Saint Honoré	Commerces	56	21/01/2022	1 280 000 €	1 170 000 €	100 %	Direct
LYON	200 rue Garibaldi	Commerces	97	31/01/2022	670 000 €	560 000 €	100 %	Direct
LYON	4 rue Joseph Serlin	Bureaux	608	09/02/2022	2 800 000 €	2 620 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	14 rue Franklin	Commerces	130	01/03/2022	2 300 000 €	2 190 000 €	100 %	Direct
AUBIERE	68 avenue de la Margeride	Commerces	1 283	09/06/2022	2 500 000 €	2 340 000 €	100 %	Direct
LYON	159 avenue Maréchal de Saxe	Commerces	222	28/07/2022	406 000 €	400 000 €	100 %	Direct
LYON	12 rue Professeur Jean Bernard	Bureaux	805	15/12/2022	2 600 000 €	2 000 000 €	100 %	Direct
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			24 579		69 528 542 €	55 670 000 €		

Parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilières

Libellés	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Coût de revient des titres frais exclus (1)	Valeur actuelle des titres comptabilisées (2)	Différence d'estimation (2)-(1)
FILIALES OU PARTICIPATION CONTRÔLÉES					
Traction	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE	2 907 467	821 238	-2 086 229
Syref 2	COMMERCES	FRANCE	1 980 300	2 238 125	257 825
Syref 5	BUREAUX	RÉGION PARISIENNE	4 569 020	0	-4 569 020
SPE International Holding	MIXTE	ALLEMAGNE	50 167 900	12 944 130	-37 223 770
FILIALES OU PATRICIPATIONS NON CONTRÔLÉES					
TSC Fund - Eurocare IV	SANTÉ	ALLEMAGNE	2 024 000	1 789 800	-234 200
Novapierre Résidentiel	RÉSIDENTIEL	FRANCE	5 089 952	4 559 722	-530 230

Autres actifs à caractère immobilier

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Évaluation (€)	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
Fonds de roulement	FDSROU	32 093	32 093	EUR	0,05 %
CCA Syref 2	A0001228	705 395	712 721	EUR	1,00 %
CCA Syref 5	A0001081	5 774 497	5 831 894	EUR	8,22 %
CCA Traction	A0001260	1 139 936	1 151 818	EUR	1,62 %

Dépôts et instruments financiers

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Évaluation (€)	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
SOFIDY Sélection 1 E C ⁽¹⁾	FR001400MK71	21 511	2 504 990	EUR	3,53 %

(1) Tikehau Listed Real Estate depuis le 01/01/2026.

4.4.8 Autres informations

Événements post-clôture

D'ici la fin du premier semestre 2026, il est prévu que la société Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, absorbe la société Sofidy, elle-même filiale à 100 % de Tikehau Capital. L'activité de société de gestion et les équipes associées seront donc reprises par TIM.

Rapport du Conseil de Surveillance

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises, le 20 mai, le 16 septembre et le 2 décembre 2025 ainsi que le 17 mars 2026 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

L'exercice a été marqué par :

- une décollecte nette de 32,0 M€ ; au 31 décembre 2025, l'actif brut de l'OPCI s'élève ainsi à 98,1 M€ et son actif net à 71,0 M€ ;
- l'activation du mécanisme de plafonnement des rachats sur toute l'année 2025 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 13,7 M€ ;
- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 33,2 % au 31 décembre 2025 contre 32,2 % au 31 décembre 2024 ;
- un taux d'occupation financier moyen qui s'établit à 93,2 % en 2025, le taux de recouvrement des loyers et des charges s'affichant à 94,6 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

La performance globale du fonds au titre de l'exercice 2025 s'établit à :

- -0,66 % pour les actions A (dividendes réinvestis) ;
- +0,46 % pour les actions I (dividendes réinvestis).

Le résultat net de l'exercice 2025 s'élève à 4 156 007,43 € (comptes de régularisation inclus), soit par classe d'actions :

- 5,73 € par action A ;
- 691,37 € par action I.

Après intégration des reports à nouveau, les sommes distribuables s'élèvent à 21 202 840,25 €, soit par classe d'action :

- 29,75 € par action A ;
- 3 264,62 € 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.

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital a souhaité créer une plateforme immobilière unifiée regroupant l'ensemble de ses expertises immobilières, dont celle de Sofidy. La création de cette plateforme constituée au sein de Tikehau Investment Management a entraîné la fusion de Sofidy dans Tikehau Investment Management et de ce fait le changement de Société de Gestion de votre OPCI au profit de Tikehau Investment Management. Le Conseil de Surveillance de votre OPCI a été informé de ce projet et s'est assuré de la pérennité de la stratégie et des équipes de gestion. Ce changement de Société de Gestion a été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2026.

Pour conclure, nous remercions la Société de Gestion pour la qualité de ses actions dans un environnement particulièrement chahuté en 2025. 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 26 février 2026.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

5.1.1 Direction générale

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

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

En qualité de Société de Gestion, SOFIDY perçoit :

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

Au total, la rémunération de la Société de Gestion a représenté 1 228 660 € TTC en 2025.

5.1.2 Conventions réglementées

Aucune convention réglementée n'a été conclue par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2025.

5.1.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

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

5.1.4 Liste des fonctions et mandats exercés par les mandataires sociaux

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

Nom	Fonction	Date de 1 ^{re} 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 nominations 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	Gérant de la SARL PHICLAU CAPITAL Gérant de la SCI NEO MURS Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIBOUTIQUE Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI BUROBOUTIQUE

1

Rapport du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2

3

4

5

6

7

8

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	<p><u>SURAVENIR :</u></p> <p>Membre du Conseil de suivi de la SC TANGRAM</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI SILVER AVENIR</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI REMAKE LIVE</p> <p>Membre du Comité de Surveillance de la SCPI LOGIN</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI TRANSITION EUROPE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI MOMENTIME</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE</p> <p><u>Ronan Le GALL :</u></p> <p>Représentant permanent de la société SURAVENIR.</p>
				<p><u>SOFIDY SAS :</u></p> <p>Président de SOFIDY FINANCEMENT</p> <p>DGU de la SPPICAV SOFIMMO,</p> <p>Société de gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, SOFIBOUTIQUE, SOFIPRIME, SOFIDY Europe Invest, SOFIDYNAMIC</p> <p>Gérant des Sociétés Civiles SOFIDY Convictions Immobilières, MeilleurImmo et UMR Select Retail, Usufruitier, SOREF 2, SOREF 3, SOREF 4</p> <p>Gérant des Sociétés Civiles Immobilières AMPLITUDE GUYANCOURT, SYREF 1, SYREF 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5, SYREF 6, SYREF 7, SYREF 8, SYREF 9, SYREF 10, SYREF 11, SYREF 12, SYREF 14, SYREF 15, SYREF 16, SYREF 17, SYREF 18, SYREF 19, SYREF 20 et TRACTION,</p> <p>Président de la SAS SPE International Holding</p> <p>Président de la SAS SPE Austria 1</p> <p>Président de la SPPICAV SOREF1, de SOREF1 MASSENA, SOREF1 RIVES D'ARCIN et de SOREF2</p> <p>Président de la SPPICAV SOLIVING</p>
Société SOFIDY	Directeur Général Unique	20 décembre 2017	Indéterminée	

Rapports du commissaire aux comptes

6

6.1 Rapport du commissaire aux
comptes sur les comptes annuels

72

6.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées

74

6.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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.

Titres de participations

Comme indiqué dans la note « Règles d'évaluation des actifs – Valorisation des participations détenues par SOFIDY Pierre Europe dans des sociétés à prépondérance immobilière » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation 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, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Actifs immobiliers

Comme indiqué dans la note « Règles d'évaluation des actifs - Actifs Immobiliers détenus en direct » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers 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 de la société de gestion 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 9 avril 2026

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

6.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

A l'Assemblée Générale de la SPPICAV SOFIDY Pierre Europe,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2026

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

Projets de résolutions

7

7.1 De la compétence de
l'Assemblée Générale Ordinaire 76

7.2 De la compétence de
l'Assemblée Générale Extraordinaire 77

7.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 font apparaître un bénéfice distribuable qui se décompose comme suit :

Résultat net :	4 156 007,43 €
Report à nouveau des exercices antérieurs :	17 046 832,82 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	21 202 840,25 €

Soit un bénéfice distribuable de 21 202 840,25 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts A		Parts I	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	6 303 177,53	4 899 109,34	8,41	1 404 068,19	1 186,28
Régularisation résultat net	-1 373 900,69	-921 013,98	-1,58	-452 886,71	-382,64
Résultat cession d'actif	-889 567,46	-761 096,75	-1,31	-128 470,71	-108,55
Régularisation sur cession d'actif	116 298,05	120 698,70	0,21	-4 400,65	-3,72
RÉSULTAT DISTRIBUABLE SUR L'EXERCICE	4 156 007,43	3 337 697,31	5,73	818 310,12	691,37
Report à nouveau	17 046 832,82	14 001 140,82	24,02	3 045 692,00	2 573,25
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER	21 202 840,25	17 338 838,13	29,75	3 864 002,12	3 264,62

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

	Total	Part A	Part I
Distribution d'un solde sur dividende par part de :		2,70 €	280,00 €
Représentant un montant maximum de :	1 905 571,07 €	1 574 163,48 €	331 407,59 €
Affectation du solde en report à nouveau :	2 250 436,36 €	1 763 533,83 €	486 902,53 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	19 297 269,18 €	15 764 674,65 €	3 532 594,53 €

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 2,70 € par action pour la part A et 280,00 € par action pour la part I au titre de l'exercice 2025.

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, du nombre exact d'actions en circulation ouvrant droit à cette distribution, le montant global du dividende non versé sera affecté au compte report à nouveau.

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2025 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

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

Distribution par part et par an	2022	2023	2024
Actions A	0,44 €	1,35 €	2,50 €
Actions I	140,73 €	215,00 €	260,00 €

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 2026, 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.

7.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de préciser les possibilités de cessation des fonctions du Directeur Général Unique de la Société en y ajoutant la possibilité pour le Directeur Général Unique de démissionner ;
- d'adopter la rédaction des statuts suivantes :

ANCIENNE RÉDACTION

ARTICLE 3 – DIRECTEUR GÉNÉRAL UNIQUE

3.1 Directeur Général Unique

Conformément à l'article L 214-63 du Code Monétaire et Financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par la Société de Gestion, sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

La Société de Gestion, Directeur Général Unique, désigne un représentant permanent, en application de l'article L 225-59 du Code de Commerce, soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Nul ne peut être nommé représentant permanent de la Société de Gestion s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans.

NOUVELLE RÉDACTION

ARTICLE 3 – DIRECTEUR GÉNÉRAL UNIQUE

3.1 Directeur Général Unique

Conformément à l'article L 214-63 du Code Monétaire et Financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par la Société de Gestion, sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

La Société de Gestion, Directeur Général Unique, désigne un représentant permanent, en application de l'article L 225-59 du Code de Commerce, soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Les fonctions de Directeur Général Unique prennent fin soit par la démission, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de liquidation judiciaire. La démission ne prendra effet en qu'à compter de la nomination d'une nouvelle société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de nouveau Directeur Général Unique de la Société.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Nul ne peut être nommé représentant permanent de la Société de Gestion s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de la transposition en droit français de la directive 2024/927 du 26 mars 2024, dite AIFM 2, de modifier l'article 2.3.2 « Rachat des Actions » des statuts afin d'y préciser les mécanismes de liquidité applicables aux actionnaires de la Société, et d'adopter la rédaction suivante :

ANCIENNE RÉDACTION**ARTICLE 2****2.3.2 – Rachat des Actions**

Les Actions sont rachetées à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le DICI et le prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Directeur Général Unique en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande.

De même, conformément à l'article L. 214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20% et moins de 99% des actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2% de la totalité des actions de la SPPICAV, il doit en informer sans délai le dépositaire et la Société de Gestion. Le rachat des actions de la SPPICAV dépassant ces 2% pourra alors être suspendu provisoirement par la Société de Gestion, dans les conditions fixées par le prospectus.

NOUVELLE RÉDACTION**ARTICLE 2****2.3.2 – Rachat des Actions**

Les Actions sont rachetées à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le DICI et le prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

2.3.2.1 – Commission de rachat

Il pourra être prévu par la Société de Gestion, une commission de rachat acquise à la Société. Les modalités de calcul et de mise en œuvre de ces commissions de rachat sont prévues par le Prospectus de la Société.

2.3.2.2 – Suspension des rachats

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, Directeur Général Unique, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande, dans les conditions fixées par le Prospectus.

De même, conformément à l'article L. 214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2% de la totalité des actions de la SPPICAV, il doit en informer sans délai le dépositaire et la Société de Gestion. Le rachat des actions de la SPPICAV dépassant ces 2 % pourra alors être suspendu provisoirement par la Société de Gestion, dans les conditions fixées par le prospectus.

2.3.2.3 – Plafonnement des rachats

Conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier et à l'article 422-134-1 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion peut décider de plafonner à titre provisoire le rachat des Actions de la SPPICAV, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des actionnaires le commande.

Les modalités de mise en œuvre du mécanisme de plafonnement des rachats sont prévues par le Prospectus de la Société.

2.3.2.4 – Délais de préavis

Il pourra être prévu par la Société de Gestion un délai de préavis des demandes de rachat.

Les modalités de mise en œuvre de ce délai de préavis sont prévues par le Prospectus de la Société.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

Rapport périodique SFDR

8

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

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

Identifiant d'entité juridique : ISIN : - Actions A : FR0013260262 – Actions I : FR0013260288

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 SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

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 :

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

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 :

- Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini ;
- Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun ;
- Part des actifs comportant plus de 5 services sur site ou à proximité ;
- Part des actifs dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales ;
- Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG ;
- Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini.

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	2025	2024	2023	2022	Variation (2024-2025)	Source & méthodologie
Intensité énergétique sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds⁽¹⁾	125	196	197	197	-36 %	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 <i>Source de données :</i> 16 % de données réelles et 84 % estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Unité : kWh _{eq} /m ²						
Intensité carbone, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds⁽¹⁾	31,1	37,9	40,7	39,6	-18 %	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 <i>Source de données :</i> 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	82 %	75 %	ND	ND	+7 %	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 <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini	100 %	ND	ND	ND	ND	Méthode de calcul : Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	15 %	0 %	0 %	0 %	+15 %	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 <i>Source de données :</i> 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	100 %	86 %	0 %	0 %	+14 %	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 <i>Source de données :</i> 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	73 %	39 %	0 %	0 %	+34 %	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. <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun	97 %	95 %	97 %	90 %	+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 <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs comportant plus de 5 services sur site ou à proximité	76 %	ND	ND	ND	ND	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) comportant plus de 5 services sur site ou à proximité, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales	15 %	ND	ND	ND	ND	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 <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG	100 %	ND	ND	ND	ND	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant soit un gestionnaire de l'actif externe ayant signé une clause ESG dans le mandat de property management ou un gestionnaire en interne ayant suivi des formations sur les sujets ESG, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini	0 %	ND	ND	ND	ND	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	100 %	ND	+0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	100 %	ND	+0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

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

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

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.

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 2025, 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.

Objectifs SFDR	2025	2024	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	65 %	51 %	0 %	0 %	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. Les résultats depuis 2024 incluent 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

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 a 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 2025, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse 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 kWhEF/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.



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.

	Unité	2025	2024	2023	2022	Source & Méthodologie
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 %	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 <i>Source de données :</i> 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs
Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	71 %	60 %	64 %	85 %	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) <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs
Emissions de GES⁽¹⁾	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 731 256 Scope 2 : 462 229 Scope 3 : 2 295 203 Total : 3 488 958	Scope 1 : 0 Scope 2 : 122 082 Scope 3 : 4 232 649 Total : 4 354 731	Scope 1 : 0 Scope 2 : 114 105 Scope 3 : 4 559 798 Total : 4 673 903	Scope 1 : 0 Scope 2 : 122 350 Scope 3 : 4 431 811 Total : 4 554 161	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope <i>Source de données :</i> 16 % données réelles, 84 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs
Intensité énergétique⁽¹⁾	kWh _{EF} /m ²	128	227	228	227	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif <i>Source de données :</i> 16 % données réelles, 84 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

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 ?

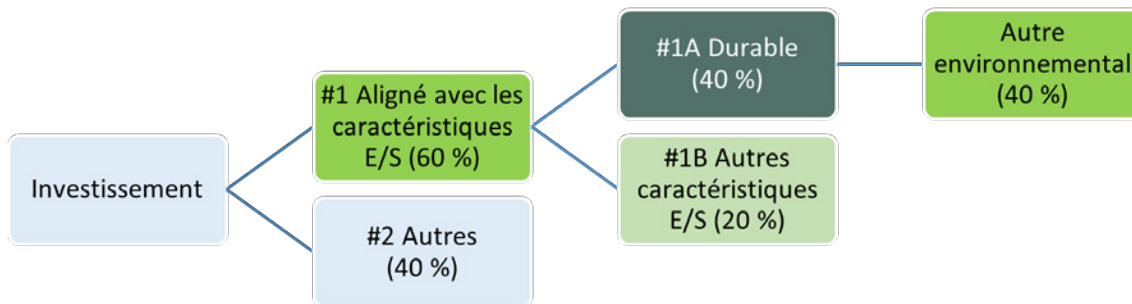
Aucun investissement n'a été réalisé par SOFIDY PIERRE EUROPE au cours de l'exercice 2025.

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 2025.

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



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

La Taxinomie de l'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 six 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.

Pour être conforme à la taxonomie 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⁾ ?

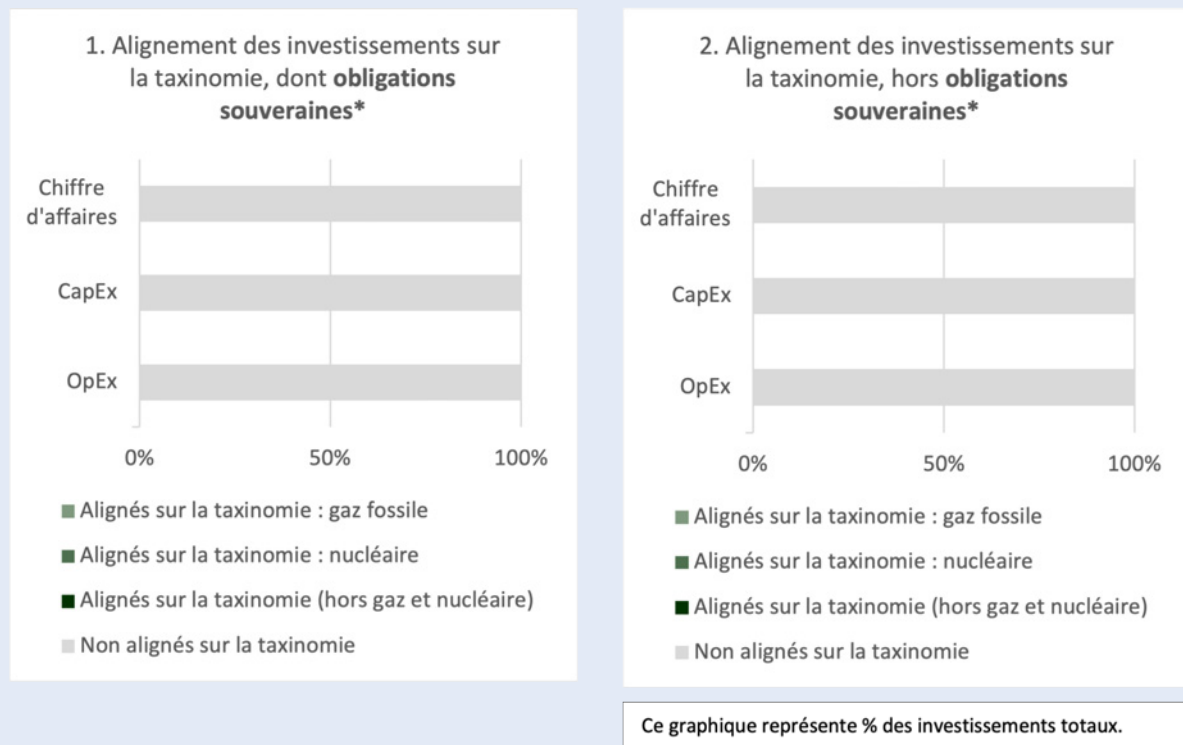
Oui :

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