



Sofidy

Pierre Europe

OPCI Grand Public éligible à l'assurance-vie



# RAPPORT ANNUEL

Exercice

**2021**

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION

DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# ÉDITORIAL

“ *Votre OPCI signe une nouvelle fois en 2021 une des meilleures performances du secteur.* ”

Chers associés,

L'année 2021 a été marquée par la reprise générale des économies et des marchés financiers dans un contexte rassurant de vaccination du plus grand nombre contre la COVID-19.

SOFIDY Pierre Europe a su bénéficier de cette conjoncture porteuse en capitalisant sur ses fondamentaux solides et la grande diversification de ses actifs.

Votre OPCI signe ainsi une nouvelle fois en 2021 une des meilleures performances du secteur (+5,74 % pour les actions A et +6,56 % pour les actions I), validant le bien-fondé des choix d'investissement et de maîtrise des risques faits depuis plus de 4 ans.

La progression de la collecte nette en 2021 (65,7 M€ contre 49,6 M€ en 2020) témoigne de la confiance des investisseurs dans le produit.

Sur son patrimoine immobilier, votre fonds a continué à bénéficier de l'action efficace des équipes de gestion de SOFIDY pour atteindre un taux d'occupation financier de 99,76 %<sup>(1)</sup> en moyenne sur l'année 2021 et un taux de recouvrement des loyers 2021 de plus de 97 % à la date de rédaction de ce rapport.

Les valeurs d'expertise ressortent quasiment stables sur un an (+0,27 % à périmètre constant), révélatrices de la qualité intrinsèque du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe et de ses bonnes performances opérationnelles.

Votre OPCI a exécuté un programme d'investissements soutenu en 2021 : des acquisitions immobilières pour un volume de 45,7 M€ et plus de 15,0 M€ investis en immobilier coté pour poursuivre sa stratégie de diversification.

Au 31 décembre 2021, l'immobilier physique représente 55,2 % de l'actif brut de votre fonds et les actifs financiers 28,5 %.

**La Société de Gestion**

(1) Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

# SOMMAIRE

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

## 1

### **ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT** **9**

1	PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES	10
2	ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE	11
3	LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021	11
4	LES MARCHÉS FINANCIERS EN 2021	13

## 2

### **RAPPORT DE GESTION** **15**

1	PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE	16
2	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021	23
3	SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2021	27
4	DÉMARCHE ESG	31
5	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES	34
6	SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC	35
7	PERSPECTIVES POUR 2022	35
8	ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE	36
9	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES	37
10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	37
11	CONTRÔLE INTERNE	38
12	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	39
13	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	39

## 3

### **RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021** **41**

1	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021 - ACTIF	42
2	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021 - PASSIF	43
3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021	44
4	ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	45

## 4

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** **57**

1	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	58
2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	59

## 5

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** **61**

1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	62
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	64

## 6

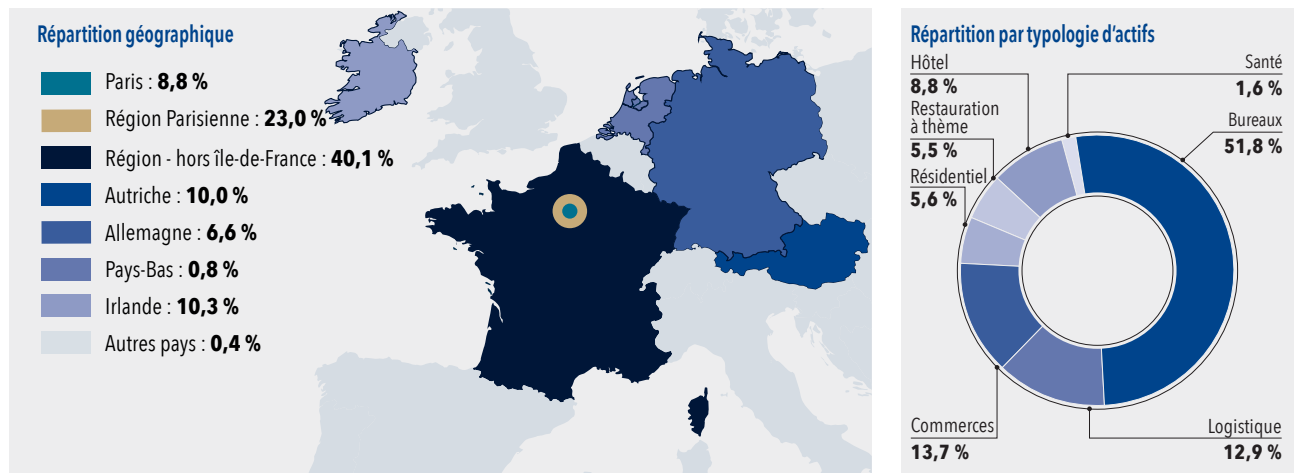
### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS** **65**

1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	66
---	--	----

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

FORME JURIDIQUE	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
DÉNOMINATION	SOFIDY Pierre Europe
SIÈGE SOCIAL	303 Square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY-COURCOURONNES CEDEX
DATE DE CRÉATION	Création le 30 janvier 2018 Agrément de l'Autorité des Marchés financiers obtenu le 05 septembre 2017 Numéro d'agrément SPI20170043
DURÉE DE VIE	99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 29 janvier 2117
CONSEIL DE SURVEILLANCE	Madame Dominique DUDAN, Présidente Monsieur Pascal MORIN Monsieur Philip LOEB SURAVENIR, représentée par Monsieur Hervé LYVINEC
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY SAS, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007, sous le numéro GP 07000042, dont le siège social est 303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry
COMMISSAIRE AUX COMPTES	KPMG, Tour Eqho - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense
DÉPOSITAIRE/ CONSERVATEUR/ TENEUR DE REGISTRE	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE / VALORISATEUR	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
CENTRALISATEUR DES ORDRES DE SOUSCRIPTION OU DE RACHAT	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION	CBRE Valuation, 141-151 rue de Courcelles à Paris (17 <sup>ème</sup> ) JLL Expertises, 40-42 rue de la Boétie à Paris (8 <sup>ème</sup> )

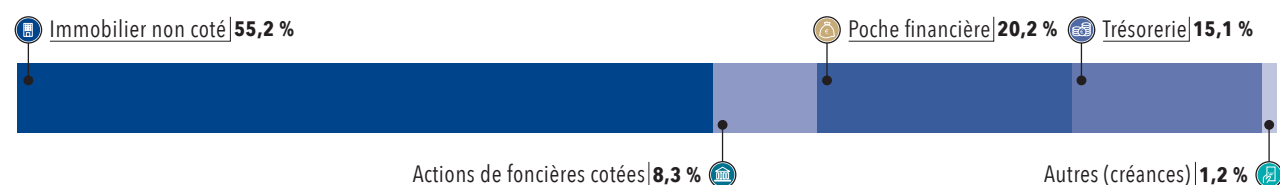
## ► Composition du patrimoine immobilier à fin 2021 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



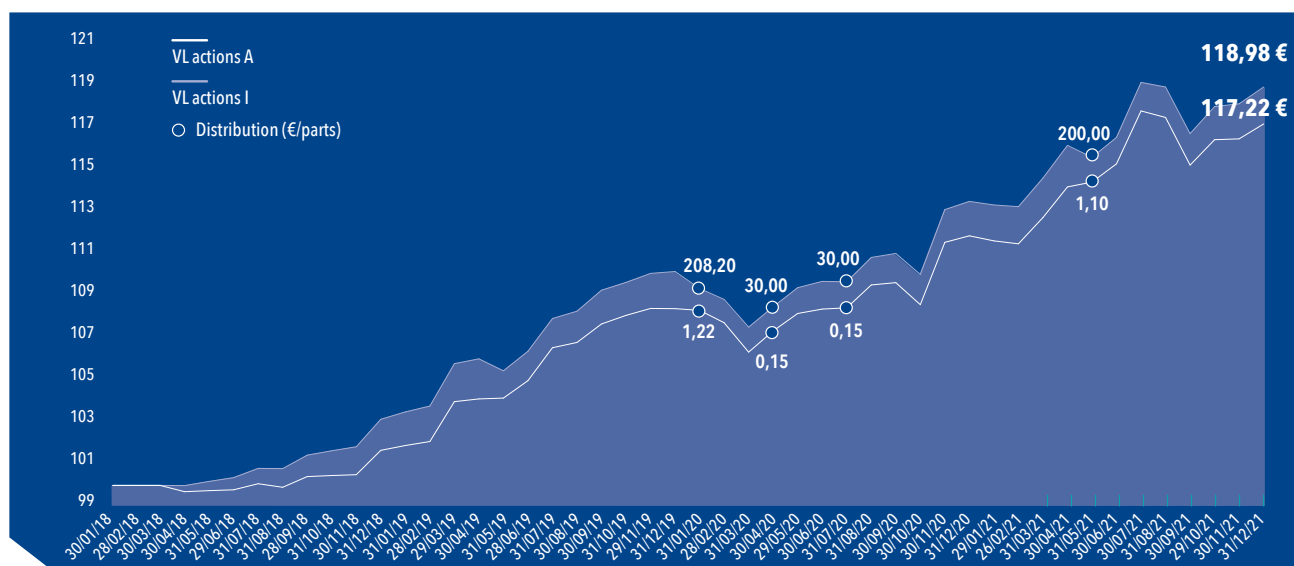
## ► Chiffres clés 2021



## ► Allocation de l'actif brut au 31/12/2021



## ► Évolution des valeurs liquidatives en 2021 (Base 100)



(1) Performances au 31/12/2021 dividendes réinvestis.

	31.12.2021	31.12.2020
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Produits de l'activité immobilière	5 070 501 €	3 580 170 €
<i>dont loyers</i>	2 292 167 €	1 584 104 €
Charges de l'activité immobilière	- 419 468 €	- 137 849 €
Résultat de l'activité immobilière	4 651 033 €	3 442 321 €
Résultat net	2 721 869 €	2 474 613 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 146 002 €	292 606 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	3 867 871 €	2 767 220 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	4 499 996 €	3 065 096 €

<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	59 767 000 €	37 636 800 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirects contrôlés	60 253 145 €	38 234 092 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	64 275 220 €	43 246 764 €
Actif Brut	225 531 817 €	146 562 108 €
Investissements immobiliers de l'exercice	45 703 647 €	26 357 543 €
Cessions immobilières de l'exercice	- 2 162 573 €	- €
Dettes bancaires (inclus dettes des indirects contrôlés)	33 569 150 €	25 707 560 €
Actif Net	195 440 392 €	122 593 011 €
Taux d'occupation financier annuel moyen <sup>(1)</sup>	99,76 %	98,80 %

<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>		
Nombre d'actions A	1 226 721,56593	690 315,2701
Valeur liquidative des actions A	117,22 €	111,89 €
Dividende des actions A <sup>(2)</sup>	1,47 €	1,40 €
Nombre d'actions I	4 339,8841	3 994,56618
Valeur liquidative des actions I	11 898,42 €	11 352,83 €
Dividende des actions I <sup>(2)</sup>	274,00 €	260,00 €

(1) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, le taux d'occupation financier sera désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Ainsi, selon cette nouvelle méthodologie de calcul, le taux d'occupation financier moyen en 2021 s'établit à 100 %.

(2) dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2021, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

## PERFORMANCE ACTIONS A

	2021	2020
Taux de distribution sur la valeur liquidative	1,25 %	+1,25 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+5,74 %	+4,60 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+20,24 %	+13,72 %

## PERFORMANCE ACTIONS I

	2021	2020
Taux de distribution sur la valeur liquidative	2,30 %	+ 2,29 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+ 6,56 %	+ 5,48 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+ 25,31 %	+ 17,60 %







# 1

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES .....	10	1.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021 .....	11
1.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE .....	11	1.4 LES MARCHÉS FINANCIERS EN 2021 .....	13

## 1.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

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

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

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

progression de +12,2 % sur 2021 tiré notamment par le secteur des services. Le commerce extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

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

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



Office of Public Works - Harcourt Street - Dublin (Irlande)  
Crédit Photo : Savills

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

## 1.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE

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

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

## 1.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

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

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

### COMMERCE (FRANCE)

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

Les taux de rendement pour les actifs prime à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les centres commerciaux prime. Les taux des meilleurs retail park prime en France restent stables à 5,25 %.

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

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

### BUREAUX (FRANCE)

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

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

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

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,1 % fin 2021 en hausse par rapport à l'année 2020 (6,8 %), poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 4,1 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (13,6 %), le croissant ouest (12,7 %) ou la 1er couronne (10,1 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet aux immeubles

prime du QCA à Paris de voir leur loyer progresser en 2021 pour atteindre 930 €/m<sup>2</sup>/an.

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office. Ainsi en moyenne sur 2021, 22 % des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine. L'usage du télétravail reste toutefois très hétérogène selon les zones géographiques (56 % des salariés habitant Paris ont télétravaillé en 2021 contre 36 % en région parisienne et entre 10 % et 23 % en régions selon les communes), les tailles d'entreprise (36 % des salariés d'entreprises de plus de 250 salariés ont télétravaillé en 2021 contre 9,4 % pour les sociétés de moins de 10 salariés) et les secteurs d'activité (avec un recours accru au télétravail par certains secteurs comme les services financiers).

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

#### RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

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

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

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

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

#### LOGISTIQUE / LOCAUX D'ACTIVITÉS

Avec 6,7 milliards d'euros d'investissements en 2021, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France a enregistré un record historique, en hausse de +60 % par rapport à l'année précédente, avec un engouement croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs qui répond aux besoins créés par les changements de modes de vie et de consommation et accrus par la crise sanitaire. Ce segment représente cette année 25 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 15 % l'an dernier et moins de 10 % avant 2018.

Le marché des transactions aura particulièrement été animé cette année par des cessions de portefeuille. Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a également été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries.

En conséquence, les taux de rendement *prime* ont continué de se contracter pour être désormais compris entre 3,00 % et 3,25 %, soit une baisse de 65 à 90 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans.

#### ALLEMAGNE

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

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

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

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

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

#### IRLANDE

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

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

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

#### PAYS-BAS

Les Pays-Bas ont connu un net rebond de la croissance en 2021 avec un PIB en hausse de +4,5 % après une baisse de -3,8 % en 2020. Après des années de baisse ininterrompue du chômage aux Pays-Bas, puis une hausse en 2020 pour atteindre 4,6 % en août, le taux de chômage est retombé à ses plus bas niveaux historiques et atteint 2,7 % fin 2021.

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

À l'exception des centres commerciaux, toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition à leurs plus bas niveaux depuis 10 ans. La logistique prime s'acquiert désormais à un taux de 3,4 %, légèrement supérieur au bureaux prime à 3,0 % et au résidentiel prime à 2,6 %. On trouve ensuite les boutiques de pied d'immeuble à 3,6 %, le bureau secondaire et les supermarchés prime à 4,0 % et enfin les centres commerciaux à 6,0 %, à leur plus haut niveau depuis 10 ans.

## 1.4 LES MARCHÉS FINANCIERS EN 2021

En dépit de la persistance de la situation pandémique, Les marchés financiers ont connu une croissance record sur l'année 2021 avec par exemple un CAC 40 en hausse de +31,1 %, balayant ainsi la performance négative de 2020 (-6 %) et dépassant ainsi son plus haut niveau jamais atteint. Cette progression des marchés financiers est à mettre au crédit de la reprise économique spectaculaire portée par la campagne de vaccination mais aussi par les mesures mises en place par les gouvernements et les banques centrales : baisse des taux d'intérêts pour favoriser l'accès au crédit, injection massive de liquidités dans l'économie et aide directe aux entreprises les plus touchées.



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





# 2

## RAPPORT DE GESTION

2.1 PRÉSENTATION DE SOFIDY PIERRE EUROPE .....	16	2.7 PERSPECTIVES POUR 2022 .....	35
2.2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021 .....	23	2.8 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE .....	36
2.3 SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2021 .....	27	2.9 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES .....	37
2.4 DÉMARCHE ESG .....	31	2.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	37
2.5 HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES .....	34	2.11 CONTRÔLE INTERNE .....	38
2.6 SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC .....	35	2.12 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS .....	39
		2.13 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....	39

## 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.

#### 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 :

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

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs définies ci-avant et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois premières années à compter de la date de création de la SPPICAV.

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

Les ratios exposés ci-dessus (hors ratio (F) qui doit être respecté à tout moment) sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.



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

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

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



**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, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

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

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

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

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

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

La SPPICAV n'a pas pour stratégie d'acquérir des immeubles dans le but exclusif de les revendre.

Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, notamment pour faire face à des demandes de rachats ou afin de limiter les risques auxquels elle est exposée, la SPPICAV pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers.

**STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE DE LIQUIDITÉS**

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

Toutefois, durant les trois premières années d'existence du fonds ou en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

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 :
  - 1) 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 ;
  - 2) leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
  - 3) ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
  - 4) 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 :
  - 1) les bons du Trésor ;
  - 2) 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 ;
  - 3) 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 ;
  - 4) les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
    - a) être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des

OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;

b) être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1) à 3) ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités ;

- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :
  - 1) 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
  - 2) 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.

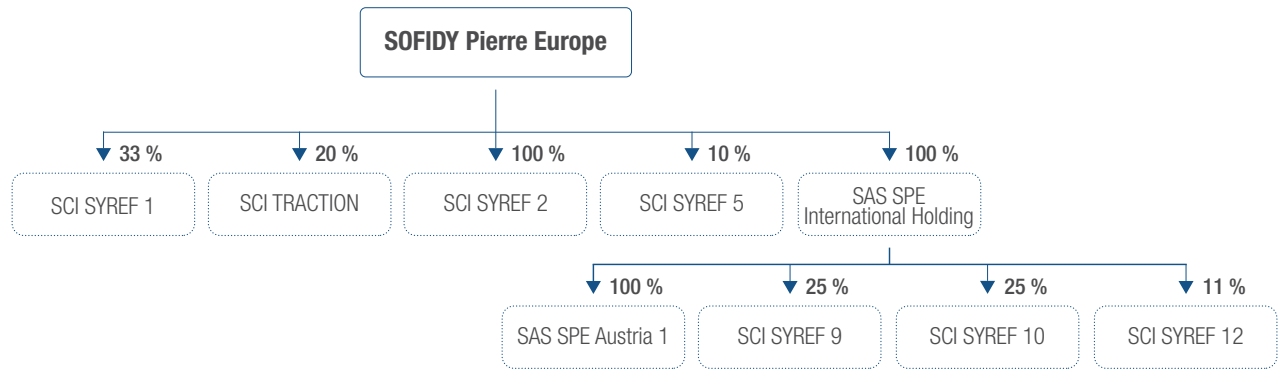
Elle peut aussi accorder des avances sans contrôle mais dans ce cas les comptes courants sont limités à 10 % de l'actif net de la SPPICAV (article R 214-119 du Code Monétaire et Financier).

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



**Immeuble « Mirabeau » - Place des Frères Montgolfier - Guyancourt (78)**

► 2.1.2 Organigramme



Au 31 décembre 2021, SOFIDY Pierre Europe détient cinq participations :

- Une participation de 33 % dans la SCI SYREF 1 (au côté de la SCPI IMMORENTE, gérée par SOFIDY, qui contrôle les 67 % restants), constituée pour les besoins de l'acquisition d'un portefeuille de murs de restaurants Léon de Bruxelles ;
- Une participation de 20 % dans la SCI TRACTION (au côté de la SCPI IMMORENTE, gérée par SOFIDY, qui contrôle les 80 % restants) qui détient un immeuble de bureaux loué à la société Socotec à Guyancourt (78) ;
- Une participation de 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 SCI SYREF 2, constituée pour les besoins de l'acquisition d'un portefeuille de commerces à Arcachon ;
- Une participation de 100 % dans la SAS SPE INTERNATIONAL HOLDING, elle-même détenant :
  - 100 % de la SAS SPE AUSTRIA 1 qui détient un immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzburg en Autriche ;
  - 25 % de la société SYREF 9 (aux côtés des SCPI IMMORENTE et SOFIDY EUROPE INVEST, et de la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, toutes trois gérées par SOFIDY), qui détient un immeuble mixte hôtel et commerce situé au coeur de la ville d'Aix-La-Chapelle en Allemagne ;
  - 25 % de la société SYREF 10 (aux côtés des SCPI EFIMMO 1, IMMORENTE et SOFIDY EUROPE INVEST, toutes trois gérées par SOFIDY), qui détient deux immeubles de bureaux à Dublin en Irlande ;
  - 11 % de la société SYREF 12 (aux côtés des SCPI EFIMMO et SOFIDY EUROPE INVEST, et de la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES, toutes trois gérées par SOFIDY), qui a été constituée en vue d'acquies un immeuble de bureaux à Bonn en Allemagne au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

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

## ► 2.1.3 Facteurs de risques

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

### Risques généraux

#### RISQUES LIÉS À L'ABSENCE DE GARANTIE

Ce risque peut être ainsi décomposé :

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

#### RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT

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

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

### Risques liés à la stratégie d'investissement

#### RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

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

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

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

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

1

2

3

4

5

6

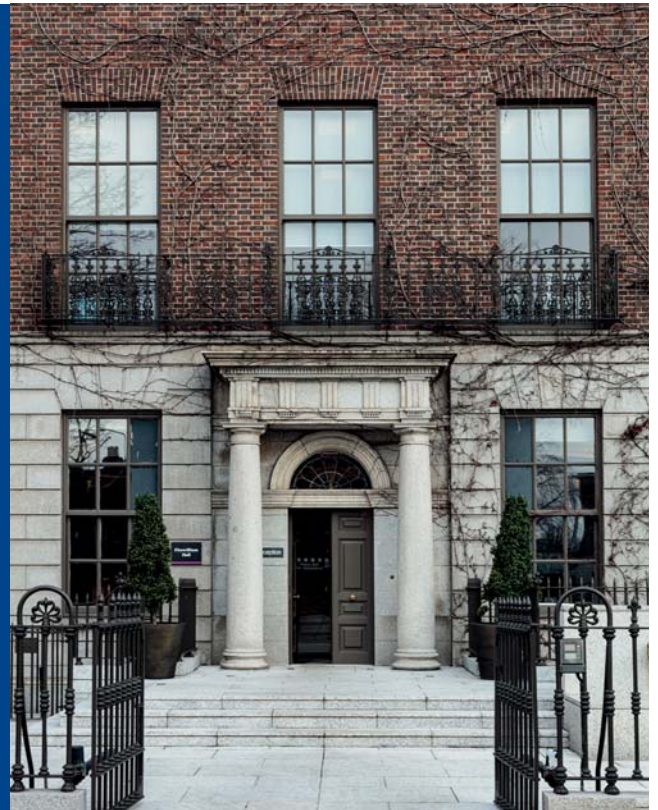
### RISQUES LIÉS AUX ACTIFS FINANCIERS

- **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. Dans le contexte de crise sanitaire, le risque de défaillance d'un locataire est accentué et un suivi régulier du recouvrement des loyers est réalisé.



*Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)  
Crédit photo : Henderson Park*

## 2.2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021

### 2.2.1 Evolution du Capital

La collecte brute au cours de l'exercice 2021 s'élève à 67 410 385 €, et la collecte nette des retraits est de 65 745 031 €.

### 2.2.2 Investissements sur la poche immobilière

En 2021, SOFIDY Pierre Europe a poursuivi le développement de sa poche immobilière en procédant à **45,7 M€** d'acquisitions immobilières sur l'année.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 4,9 %, ce qui constitue une performance intéressante comparée aux standards actuels du marché, au regard de la qualité des biens acquis et au caractère sécurisé des flux locatifs.

Les investissements se sont concentrés sur des biens situés dans des métropoles établies, loués à des locataires présentant de bonnes signatures, et ce au travers de baux de longue durée.

Investissement	Pays	Type de détention	Usage	Date d'acquisition en 2021	Surface utile (m <sup>2</sup> )	% de détention	Prix d'acquisition droits et frais inclus
Immeuble mixte hôtel et commerce à Aix-la-Chapelle	Allemagne	Immobilier indirect	Hôtel et commerces	24 juin	5 697	25 %	4 970 543 €
Surfaces de bureaux à Paris (75020)	France	Immobilier direct	Bureaux	25 juin	1 017	100 %	6 033 500 €
Immeuble de bureaux à Dublin	Irlande	Immobilier indirect	Bureaux	23 juillet	2 317	25 %	5 767 105 €
Portefeuille de 2 murs de commerces à Lyon (69003)	France	Immobilier direct	Commerces	29 septembre	216	100 %	896 537 €
Surfaces de logistique / activités à Ferrières-en-Brie (77)	France	Immobilier direct	Logistique / Activités	29 septembre	2 460	100 %	2 017 090 €
Mur de commerce à Vannes (56)	France	Immobilier direct	Commerces	3 décembre	176	100 %	809 625 €
Mur de commerce à Paris (75007)	France	Immobilier direct	Commerces	7 décembre	42	100 %	683 500 €
Mur de commerce à Arcachon (33)	France	Immobilier indirect	Commerces	10 décembre	144	100 %	561 100 €
Immeuble de bureaux à Dublin	Irlande	Immobilier indirect	Bureaux	21 décembre	2 857	25 %	8 173 053 €
Portefeuille de logements en VEFA à Saint-Maur-des-Fossés (94)	France	Immobilier direct	Logements	21 décembre	5 031	100 %	990 000 €
Surfaces de bureaux à Saint-Herblain dans l'agglomération nantaise (44)	France	Immobilier direct	Bureaux	22 décembre	1 565	100 %	4 417 850 €
Surfaces de bureaux à Lyon (69007)	France	Immobilier direct	Bureaux	27 décembre	2 452	100 %	7 383 250 €
<b>Total investissements directs</b>							<b>42 703 153 €</b>
NOVAPIERRE Résidentiel	France	SCPI	Résidentiel	25 janvier	37 311	1,7 %	1 000 494 €
TSC - EUROCARE IV	Allemagne, Italie, Espagne	Fonds étranger	EHPAD	30 juin	0 (En cours d'investissement)	1,3 %	2 000 000 €
<b>Total investissements indirects</b>							<b>3 000 494 €</b>
<b>GRAND TOTAL</b>							<b>45 703 647 €</b>

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

#### IMMEUBLE MIXTE HÔTEL ET COMMERCE À AIX-LA-CHAPELLE EN ALLEMAGNE - 5,0 M€

L'acquisition a porté sur l'acquisition d'un immeuble mixte hôtel et commerce situé au cœur de la ville d'Aix-La-Chapelle en Allemagne. Cet immeuble neuf développe une surface totale de 5 545 m<sup>2</sup> et se situe à 400 m de l'hôtel de ville et de la cathédrale (sépulture de Charlemagne), deux sites patrimoniaux qui suscitent l'attractivité culturelle et touristique. L'hôtel (en rez-de-chaussée et en étages) est loué à B&B Hotels (via un bail ferme de 20 ans) et le commerce (en rez-de-chaussée) à l'enseigne de distribution DM (via un bail ferme de 10 ans), deux locataires de premier plan.

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

#### SURFACES DE BUREAUX À PARIS (75020) - 6,0 M€

SOFIDY Pierre Europe a signé l'acquisition de surfaces à usage de bureaux dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

(quartier de Charonne). Le bien, acquis en tant que lot de copropriété, développe une surface de 1 017 m<sup>2</sup> louée à Labocast, entreprise spécialisée dans la fabrication de prothèses dentaires, dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. L'acquisition a fait l'objet d'un prêt bancaire de 3,0 M€ sur 10 ans au taux fixe de 0,95 % (dont 1,5 M€ in fine).

#### IMMEUBLE DE BUREAUX À DUBLIN EN IRLANDE - 5,8 M€

L'opération a consisté en l'acquisition d'un immeuble de bureaux du 18<sup>ème</sup> siècle situé Harcourt Street, à proximité d'Iveagh Gardens dans le centre historique et Quartier Central des Affaires (QCA) de Dublin. Cet immeuble développe une surface totale de 2 317 m<sup>2</sup>. Il est loué à l'Office of Public Works irlandais et est occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982. Il présente une durée résiduelle ferme de bail de 6 ans.

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

### 2 PORTEFEUILLE DE 2 MURS DE COMMERCES À LYON (69003) - 0,9 M€

L'acquisition a porté sur 2 locaux commerciaux situés avenue du Maréchal de Saxe à Lyon (3<sup>ème</sup> arrondissement). Les lots développent une surface totale de 215 m<sup>2</sup> et sont loués pour le premier à un concessionnaire spécialisé dans la vente et la réparation de véhicules deux roues et, pour le second, à une agence d'intérim.

### 3 ACTIF DE LOGISTIQUE / ACTIVITÉS À FERRIÈRES-EN-BRIE (77) - 2,0 M€

SOFIDY Pierre Europe s'est porté acquéreur de 100 % des parts d'une SCI détenant un actif de petite messagerie à Ferrières-en-Brie (77) en Ile-de-France. Le bien développe une surface de 2 220 m<sup>2</sup> (1 860 m<sup>2</sup> d'activité et 360 m<sup>2</sup> de bureaux). Il est localisé à 200 m de l'autoroute A4 et dispose d'un accès adapté aux 38 tonnes. Il est loué à la société de logistique Colis Privé depuis 2009.

La SCI a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) vers votre OPCI le 6 décembre 2021 avant d'être dissoute.

### 4 MUR DE COMMERCE À VANNES (56) - 0,8 M€

Votre OPCI a fait l'acquisition d'un mur de commerce situé Place des Lices en coeur de ville à Vannes, dans un environnement très commerçant (emplacement situé en face des Halles). Le bien développe une surface utile de 176 m<sup>2</sup> louée à une enseigne de prêt-à-porter.

### 5 MUR DE COMMERCE À PARIS (75007) - 0,7 M€

L'opération a porté sur l'acquisition d'un mur de commerce situé rue de Grenelle dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Le bien développe une surface utile de 42 m<sup>2</sup> et est loué à l'enseigne "Editions de Parfums - Frédéric Malle".

### 6 MUR DE COMMERCE À ARCACHON (33) - 0,6 M€

SOFIDY Pierre Europe a signé l'acquisition d'un mur de commerce situé cours Lamarque de Plaisance en plein centre d'Arcachon. Le bien développe une surface utile de 144 m<sup>2</sup> louée à une enseigne de prêt-à-porter. Cet actif vient compléter l'achat en 2019 d'un 1<sup>er</sup> portefeuille d'actifs situé au même endroit.

### IMMEUBLE DE BUREAUX À DUBLIN EN IRLANDE - 8,2 M€

Votre OPCI a fait l'acquisition en 2021 d'un 2<sup>ème</sup> immeuble de bureaux à Dublin, situé Fitzwilliam Place à l'entrée du Quartier Central des Affaires (QCA) de la ville. L'immeuble développe une surface totale de 2 857 m<sup>2</sup> et est loué à Glandore Business Centres Limited dans le cadre d'un bail expirant en 2028.

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

### PORTFEUILLE DE LOGEMENTS EN VEFA À SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94) - 1,0 M€

L'acquisition a porté sur 6 des 19 logements d'un programme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) situé rue du Pont de Créteil à Saint-Maur-Des-Fossés (94). Les logements (4 T1, 1 T2 et 1 T3) développent une surface totale de 211 m<sup>2</sup>. Le montant payé pour l'acquisition (990 000 €) correspond à 90 % du coût total dû, le programme devant être livré en janvier 2022.

### SURFACES DE BUREAUX À SAINT-HERBLAIN DANS L'AGGLOMÉRATION NANTAISE (44) - 4,4 M€

Votre OPCI a fait l'acquisition de surfaces de bureaux à Saint-Herblain, au coeur de l'agglomération nantaise. L'opération concerne 6 lots de copropriété développant une surface totale de 1 723 m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf livré au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Les surfaces sont louées à une société de formation (Eduservices), au Ministère de l'Intérieur et à un prestataire d'accueil aux entreprises (Groupe Armonia). Les baux présentent une durée résiduelle moyenne de 9,1 années dont 5,2 fermes.

### SURFACES DE BUREAUX À LYON (69007) - 7,4 M€

L'investissement a porté sur des surfaces de bureaux dans le quartier de Gerland à Lyon. Les surfaces font partie d'un ensemble de 5 bâtiments édifiés en 2011 et dont les façades ont été rénovées en 2020. L'acquisition porte sur 6 lots de copropriété développant une surface totale de 2 452 m<sup>2</sup>. Les 3 principaux locataires sont Rip Tessi (Services numériques), Medac (Laboratoire pharmaceutique) et Osivax (Biotech). Les baux présentent une durée résiduelle moyenne de 5,5 années dont 2,7 fermes.

SOFIDY Pierre Europe a également réalisé deux investissements immobiliers indirects, pour un montant total de **3,0 M€**, à savoir :

- **2,0 M€** dans le fonds professionnel TSC Eurocare IV, qui investit dans des actifs de santé en Allemagne, Italie et Espagne ;
- **1,0 M€** supplémentaires dans la SCPI Novapierre Résidentiel, investie en immobilier résidentiel à Paris et en Ile-de-France, portant ainsi la participation totale dans ce fonds à **4,8 M€**.

Ces investissements indirects s'inscrivent dans la stratégie de diversification de l'actif de SOFIDY Pierre Europe.



## ▶ 2.2.3 Arbitrages sur la poche immobilière

Votre OPCI a allégé sa participation dans le fonds TSC-BERLIN RESIDENTIAL FUND suite à la décision de la société de gestion (Threestones) de céder l'intégralité du portefeuille d'immeubles résidentiels berlinois. Le rachat a porté sur 1 650 parts pour une valeur totale de 2,16 M€, générant une plus-value de 168 K€ et un TRI de 5,6 %.

SOFIDY Pierre Europe conserve une participation de 2,2 M€ dans ce fonds, rebaptisé TSC-GERMAN RESIDENTIAL, afin de maintenir une exposition sur le résidentiel allemand.

## ▶ 2.2.4 Gestion immobilière

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 99,76 % en 2021 contre 98,80 % en 2020.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, le taux d'occupation financier sera désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Ainsi, selon cette nouvelle méthodologie de calcul, le taux d'occupation financier moyen en 2021 s'établit à 100 %.

### Relocations et libérations

Aucune relocation ni libération n'ont eu lieu au cours de l'exercice 2021.

### Recouvrement des loyers

À la date de rédaction de ce rapport, le taux de recouvrement des loyers et charges facturés au titre de l'exercice 2021 s'élève à 97 % (contre 99 % en 2020 à la même date). Ce taux, satisfaisant au regard de la situation pandémique exceptionnelle, confirme la résilience de votre OPCI.

Recouvrement au 31.12.2021	Encaissement	Impayés	Facturés
En % des loyers facturés	97,3 %	2,7 %	100 %

Les 2,7 % d'impayés résiduels font l'objet de négociations en cours.



43 rue de Thèbes-185 allée du Nouveau Monde - Montpellier (34)

## ▶ 2.2.5 Gestion poche financière

SOFIDY Pierre Europe a poursuivi en 2021 le déploiement de sa poche financière en actions de foncières cotées, OPCVM immobilier et OPCVM de diversification. La gestion a été dynamique avec un programme dense à la fois à l'achat et à la vente.

Votre OPCI a ainsi investi **15,1 M€** nets décomposés comme suit :

Titres financiers	Investissements (M€)	Arbitrages (M€)	Total (M€)
Foncières cotées	10,7	7,2	3,5
OPCVM immobilier (SOFIDY Sélection 1)	1,5	0,0	1,5
OPCVM de diversification (actions, obligataires, monétaires)	12,6	2,5	10,1
<b>Total</b>	<b>24,8</b>	<b>9,7</b>	<b>15,1</b>

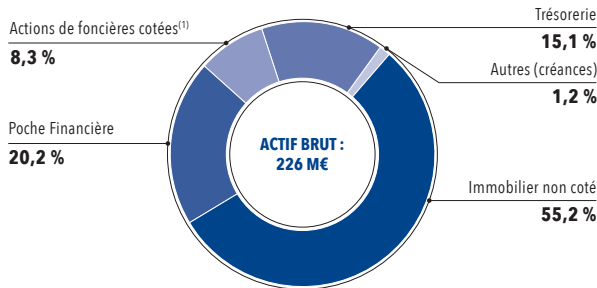
Les arbitrages sur la poche financière ont généré une plus-value de **1,1 M€**.

## 2.3 SITUATION PATRIMONIALE AU 31 DÉCEMBRE 2021

### 2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2021 ressort comme suit :

Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe au 31 décembre 2021 (M€)



Composition de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe	31/12/2021
Immobilier non coté	124 460 372 €
Actions de foncières cotées <sup>(1)</sup>	18 776 547 €
Poche financière	45 498 673 €
Liquidités	34 132 667 €
Autres	2 729 982 €
<b>ACTIF BRUT DE SOFIDY PIERRE EUROPE (EN €)</b>	<b>225 598 240 €</b>

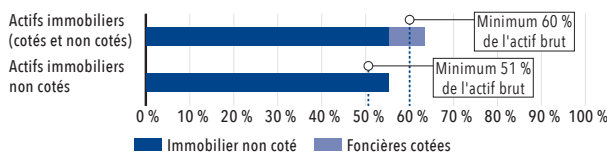
(1) Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

#### Ratios réglementaires du fonds

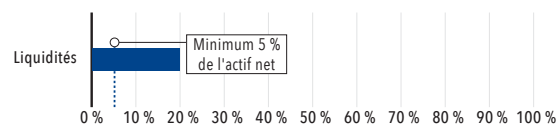
SOFIDY Pierre Europe présente une part d'immobilier (coté et non coté) supérieure au ratio réglementaire minimum de 60 % de l'actif brut.

La part des liquidités représente 15 % de l'actif brut de SOFIDY Pierre Europe, supérieure au minimum réglementaire de 5 %, en prévision d'investissements à venir en 2022.

#### Ratios immobiliers en % de l'actif brut

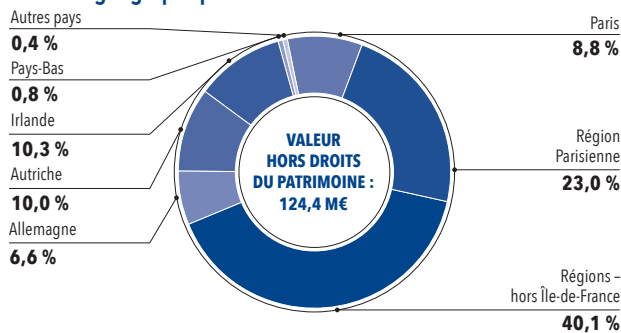


#### Liquidité en % de l'actif net

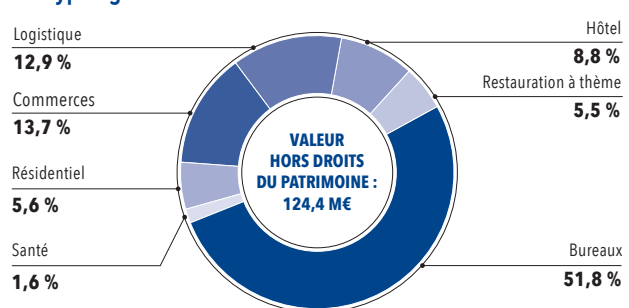


### 2.3.2 Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)

#### Par zone géographique



#### Par typologie d'actif



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 (CBRE Valuation 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.

CBRE Expertises et JLL Expertises alternent chaque année leurs rôles d'expert A et B.

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertises varient de +0,28 % à périmètre constant sur un an. Cette résilience des valeurs dans un contexte toujours incertain en 2021, témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe.

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

#### DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	% de détention	Mode de détention
CLEMONT-FERRAND	63000	93 boulevard Gustave Flaubert	173	29/03/2018	730 903 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VILLIERS-SUR-MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	174	29/03/2018	859 886 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
VERT SAINT DENIS	77240	ZAC de Vert Saint Denis	189	29/03/2018	618 043 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
PESSAC	33600	4 bis avenue Antoine Becquerel	175	29/03/2018	693 283 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
LISSES	91090	Rue de la Closerie	146	29/03/2018	580 423 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
BEAUCOUZE	49070	PA du Landreau	244	29/03/2018	300 960 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
WASQUEHAL	59290	6 avenue du Grand Cottignies	173	29/03/2018	478 312 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ERAGNY SUR OISE	95610	1 rue des Erables	176	29/03/2018	913 628 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
L'ISLE ADAM	95290	ZAC du Pont des Rayons	177	29/03/2018	521 306 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
ROSNY SOUS BOIS	93110	32 rue Jules Ferry	175	29/03/2018	886 757 €	33 %	Indirect (SYREF 1)
SON EN BREUGHEL	5692DA	Woonboulevard Ekkersrijt	146	25/07/2018	960 000 €	8 %	Direct
GUYANCOURT	78280	Immeuble le Mirabeau	1 478	09/11/2018	4 750 000 €	20 %	Indirect (TRACTION)
SALZBURG	5020	Fürbergstrasse 18-20	6 997	05/05/2019	11 600 000 €	100 %	Indirect (SPE International Holding)
ARCACHON	33120	49 avenue Lamartine	183	24/05/2019	3 069 998 €	100 %	Indirect (SYREF 2)
		11 passage Jehenne	219				
		48 avenue Lamartine	99				
		5 rue Jehenne	322				
		5 rue Jehenne	34				
		29 cours Lamarque de Plaisance	93				
		7-9 rue de Paris	235				
JOINVILLE-LE-PONT	94340	11-13 rue de Paris	417	10/09/2019	2 610 000 €	100 %	Direct
		27-29 rue de Paris	633				
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	2 059	27/09/2019	12 090 405 €	10 %	Indirect (SYREF 5)
PARIS	75015	119-121 avenue Émile Zola	52	09/10/2019	500 000 €	100 %	Direct
LE HAILLAN	33185	66 rue Jean Mermoz	7 485	15/11/2019	8 150 000 €	100 %	Direct
SAINT-PRIEST	69800	Rue Nicéphore Niepce	2 367	17/12/2019	5 143 000 €	100 %	Direct
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	238 boulevard Jean Jaurès	159	22/01/2020	1 580 000 €	100 %	Direct
PARIS	75010	5 boulevard de Denain	58	04/03/2020	530 000 €	100 %	Direct
MONTPELLIER	34000	43 rue de Thèbes-185 allée du Nouveau Monde	2 598	09/03/2020	5 300 000 €	100 %	Direct
BORDEAUX	33000	4 rue René Cassin	1 036	02/06/2020	3 520 000 €	100 %	Direct
LYON	69008	37 ter rue Saint Romain	3 812	23/10/2020	8 083 542 €	100 %	Direct
AIX-LA-CHAPELLE	52062	Großkölnstraße 57 - 63	5 697	24/06/2021	4 625 000 €	25 %	Indirect (SPE International Holding)
PARIS	75020	46-56 rue des Orteaux	1 017	25/06/2021	5 400 000 €	100 %	Direct
DUBLIN	DUBLIN 2	76/78 Harcourt Street	2 317	23/07/2021	5 300 000 €	25 %	Indirect (SPE International Holding)
LYON	69003	107 avenue Maréchal de Saxe	216	29/09/2021	780 000 €	100 %	Direct
FERRIÈRES-EN-BRIE	77164	11 avenue James de Rothschild	2 460	29/09/2021	1 975 000 €	100 %	Direct
VANNES	56000	1 Place des Lices	162	03/12/2021	755 000 €	100 %	Direct
PARIS	75007	37 rue de Grenelle	42	07/12/2021	600 000 €	100 %	Direct
ARCACHON	33120	21 cours Lamarque de Plaisance	144	10/12/2021	485 000 €	100 %	Indirect (SYREF 2)
DUBLIN	DUBLIN 2	Hall 25-26 Fitzwilliam Place	2 857	21/12/2021	7 587 500 €	25 %	Indirect (SPE International Holding)
SAINT-HERBLAIN	44800	8 chemin de la Chatterie	1 565	22/12/2021	4 270 000 €	100 %	Direct
LYON	69007	12 rue Professeur Jean Bernard	2 005	27/12/2021	6 800 000 €	100 %	Direct
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER</b>			<b>50 766</b>		<b>113 047 933 €</b>		

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

## DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

En Euros	Prix d'acquisition hors droits	Valorisations hors droits au 31/12/2021	Plus values latentes
SCI SYREF 1	1 446 600 €	2 109 225 €	662 625 €
SCI TRACTION	2 907 466 €	3 412 697 €	505 231 €
SCI SYREF 2	1 980 300 €	2 022 386 €	42 086 €
SCI SYREF 5	4 569 020 €	3 629 707 €	-939 313 €
SPE INTERNATIONAL HOLDING	2 560 000 €	2 914 698 €	354 698 €
<b>TOTAL PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>	<b>13 463 386 €</b>	<b>14 088 713 €</b>	<b>625 327 €</b>
TSC-GERMAN RESIDENTIAL FUND	2 025 525 €	2 171 649 €	146 124 €
TSC-EUROCARE IV	2 000 000 €	1 970 600 €	-29 400 €
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL <sup>(1)</sup>	5 089 952 €	4 930 800 €	-159 152 €
<b>TOTAL PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES</b>	<b>9 115 477 €</b>	<b>9 073 049 €</b>	<b>-42 428 €</b>
<b>TOTAL IMMOBILIER DES PARTICIPATIONS</b>	<b>22 578 863 €</b>	<b>23 161 762 €</b>	<b>582 899 €</b>

(1) plus value latente ne prenant pas en compte la rétrocession sur commission perçue lors de la souscription. Après prise en compte de la rétrocession la plus-value latente s'élève à +94 876 €

N.B.: Les participations contrôlées sont valorisées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué (Sur base des valeurs d'expertises de CBRE Valuation et JLL Expertises au 31/12/2021)

### 2.3.4 Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2021

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2021
Vonovia	Foncière cotée	Immobilier résidentiel en Allemagne, Autriche et Suède	3 041 181 €	3 059 283 €
Cofinimmo	Foncière cotée	Immobilier de bureaux à Bruxelles et de santé en Europe	1 950 737 €	2 107 500 €
Leg Immobilien	Foncière cotée	Résidentiel en Rhénanie du Nord Westphalie, la plus grande région économique d'Allemagne	1 352 278 €	1 595 959 €
Covivio	Foncière cotée	Immeubles de bureaux, résidentiel et hôtellerie en Europe	1 396 346 €	1 444 000 €
VGP	Foncière cotée	Logistiques et immobilier industriel en Europe	960 453 €	1 280 000 €
Merlin Properties	Foncière cotée	Actifs de typologies variées en Espagne et au Portugal	1 043 598 €	1 245 593 €
Unibail Rodamco Westfield	Foncière cotée	Grands centres commerciaux dans des villes majeures d'Europe et des États-Unis, grands immeubles de bureaux et centres de congrès et d'expositions de la région parisienne.	1 374 323 €	1 210 956 €
Warehouses De Pauw	Foncière cotée	Immobilier semi-industriel et logistique durable	658 646 €	1 054 500 €
Shurgard	Foncière cotée	Stockage et garde-meubles pour particuliers	419 278 €	756 585 €
Gecina	Foncière cotée	Bureaux en France principalement	775 058 €	700 530 €
Inclusio	Foncière cotée	Résidentiel social en Belgique	706 200 €	610 500 €
Interinvest	Foncière cotée	Immobilier de bureaux et de logistique en Belgique	472 510 €	535 800 €
Equinix	Foncière cotée	Gestionnaire de Datacenters dans 15 pays dans le monde (États-Unis, Europe, Asie et Amérique du Sud)	403 139 €	522 769 €
Xior Student Housing	Foncière cotée	Logements étudiants en Belgique, Pays-Bas, Espagne et Portugal.	481 023 €	495 405 €
Kojamo	Foncière cotée	Immobilier résidentiel en Finlande	407 970 €	424 800 €
Klepierre	Foncière cotée	Centres commerciaux en Europe, dans des positionnements prime	453 892 €	417 000 €
Eurocommercial Properties	Foncière cotée	Centres commerciaux en Belgique, France, Italie et Suède	379 600 €	352 557 €
Deutsche Euroshop	Foncière cotée	Centres commerciaux de haute qualité dans le centre des grandes villes allemandes principalement	285 014 €	292 800 €
Citycon OYJ	Foncière cotée	Centres commerciaux en Finlande, Norvège, Suède, Lituanie, Estonie et Danemark	284 634 €	245 000 €
Mercialys	Foncière cotée	Galerie de centres commerciaux et commerces de centre-villes en France	153 602 €	179 310 €
Carmila	Foncière cotée	Centres commerciaux attenants aux hypermarchés Carrefour en France, Espagne et Italie	124 634 €	138 600 €
Retail Estates	Foncière cotée	Magasin de périphérie et centres commerciaux au Pays-Bas et en Belgique	124 067 €	107 100 €
<b>TOTAL FONCIERES COTÉES</b>			<b>17 248 184 €</b>	<b>18 776 547 €</b>
SOFIDY Sélection 1 <sup>(1)</sup>	OPCVM immobilier	Foncières de tous secteurs et de toutes localisations en Europe	11 448 578 €	14 503 078 €
<b>TOTAL OPCVM IMMOBILIER</b>			<b>11 448 578 €</b>	<b>14 503 078 €</b>
<b>TOTAL TITRES FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER</b>			<b>28 696 761 €</b>	<b>33 279 625 €</b>

Lignes d'investissement	Type	Secteur	Prix de revient total à l'acquisition	Valorisation au 31/12/2021
S.YTIC <sup>(2)</sup>	OPCVM actions	Fonds investi dans des actions de sociétés européennes actives dans les secteurs liés au développement des métropoles.	3 527 846 €	4 002 057 €
Tikehau International Cross Assets <sup>(3)</sup>	OPCVM diversifié	Fonds flexible exposé au monétaire à 25 %, au crédit à 50 % et aux actions à 25 %	8 267 189 €	9 052 232 €
Tikehau Crédit + <sup>(4)</sup>	OPCVM obligataire	Fonds obligataire investi principalement dans des obligations High Yield émises par des entreprises publiques et privées dans la zone euro	6 726 781 €	6 992 639 €
Tikehau Equity Selection <sup>(5)</sup>	OPCVM actions	Fonds actions « long-only » qui investit sur un portefeuille global d'actions "Quality" et "Special situations" tous secteurs et toutes localisations	2 771 762 €	3 319 069 €
Tikehau Global Crédit <sup>(6)</sup>	OPCVM obligataire	Fonds obligataire investi principalement dans des obligations corporates à haut rendement de catégorie « high yield » émises par des entreprises privées et publiques, majoritairement en Europe mais aussi en Amérique du Nord et en Asie.	3 800 000 €	3 839 536 €
Tikehau Short Duration <sup>(7)</sup>	OPCVM obligataire	Fonds obligataire investi principalement dans des titres de créance Investment Grade émis par des entités des secteurs privés et publics, principalement au sein de la zone euro.	3 799 999 €	3 790 063 €
<b>TOTAL OPCVM DE DIVERSIFICATION</b>			<b>28 893 577 €</b>	<b>30 995 596 €</b>
<b>TOTAL POCHÉ FINANCIÈRE</b>			<b>57 590 338 €</b>	<b>64 275 221 €</b>

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

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

(3) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU INTERNATIONAL CROSS ASSETS, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,30 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM et des frais indirects maximum de 0,20 % TTC de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 10 % TTC de la performance de la SICAV au-dessus de l'indicateur de référence.

(4) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU CRÉDIT+, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,00 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 15 % TTC de la performance au-delà de l'Euribor 3M + 200 points de base

(5) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU EQUITY SELECTION, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,80 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM et des frais indirects maximum de 0,20 % TTC de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 15 % TTC de la performance supérieure à celle de l'Indicateur de référence, avec High Water Mark.

(6) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU GLOBAL CREDIT, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,30 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 10 % TTC de la performance supérieure à celle de l'indice BoFA Merrill Lynch Euro High Yield Constrained (code BloombergHECO Index) avec High Water Mark.

(7) En tant que Société de Gestion de l'OPCVM TIKEHAU SHORT DURATION, la société TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT percevra une commission de gestion d'au maximum 1,00 % TTC annuel de l'actif net de l'OPCVM et des frais indirects maximum de 0,20 % TTC de l'actif net de l'OPCVM. Elle percevra également une commission de surperformance de 10 % de la performance par rapport à l'indice de référence Euribor 3M + 100 bp.



Avenue Lamartine - Arcachon (33)

## 2.4 DÉMARCHE ESG

### ► 2.4.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG





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

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère en outre

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.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	<b>GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE</b> 	<b>CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ</b> 	<b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b> 	<b>SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES</b> 
Engagements au niveau des fonds	Définition d'une politique d'investissement responsable (politique d'exclusion, détermination d'une notation ESG des nouveaux investissements et à terme de l'ensemble du patrimoine...)	Analyse et prise en compte des risques et opportunités liés au changement climatique et à l'impact sur la biodiversité	Participation au financement de l'économie réelle au travers des investissements et des actions de gestion immobilière, contribution à la création d'emplois et soutien de la consommation de proximité	Attention particulière portée à la transparence et à la communication régulière sur la performance extra-financière Implication des locataires dans la démarche ESG
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique	Diversité et développement des talents comme levier de croissance Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

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

### ► 2.4.2 Gouvernance de la démarche

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée : le comité ESG du Groupe Tikehau est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe et un comité ESG de SOFIDY a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion. Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusion mise en place par le Groupe et appliquée par Sofidy ;
- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant

survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration.
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

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

## ▶ 2.4.3 Mise en oeuvre pour SOFIDY PIERRE EUROPE

**Politique d'investissement responsable**

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers permettant de déterminer un score ESG du fonds ;
- un objectif d'amélioration du score ESG du fonds dans le temps.

**Politique d'exclusion**

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possibles. En décembre 2021, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

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

Par ailleurs, le groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessite une attention particulière, voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

**Notation et progression ESG des actifs immobiliers**

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition sur des critères extra-financiers. L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment.

Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition selon les trois catégories :

- Environnementale, tel que notamment les performances énergétiques et carbone ;
- Sociale, tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun ;
- Gouvernance, tels que notamment l'engagement des parties prenantes.

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion ont pour objectif d'identifier et de mettre en oeuvre les axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

En 2022, les critères ESG seront intégrés sur l'ensemble du patrimoine de SOFIDY, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance, permettant une amélioration continue de ces critères (démarche « **Best in progress** »).

Le fonds SOFIDY Pierre Europe est un fonds classé Article 6 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dit « Disclosure ».

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

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.  
(2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana.



## ► 2.4.4 Impliquer les parties prenantes

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

### **Collaborateurs de SOFIDY**

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place un vaste plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

### **Engagement des locataires**

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin

d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes

### **Engagement des associés**

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

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

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé l'intégralité de ses documents réglementaires et périodiques, à une association ou un organisme de

protection de l'environnement afin de financer un programme d'agroforesterie et de reforestation (1 € versé = 1 arbre planté).

Dans ce cadre, SOFIDY a conclu en 2021 un partenariat avec EcoTree, en finançant l'achat de 1 000 arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

### **Engagement des prestataires**

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

### **Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux**

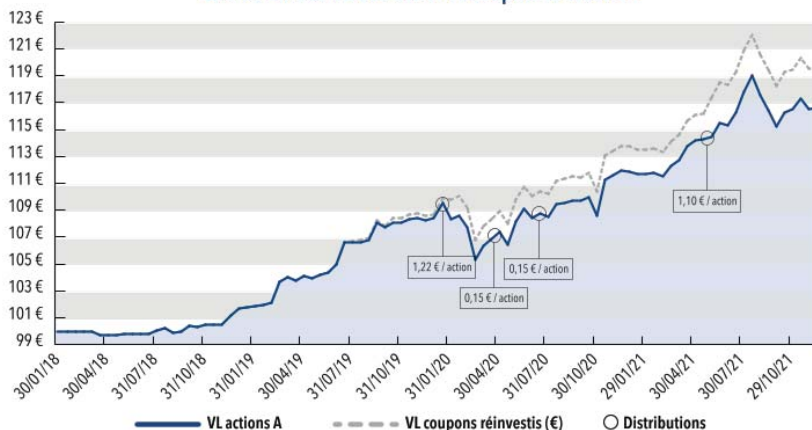
Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et de distribution afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter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

## 2.5 HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES

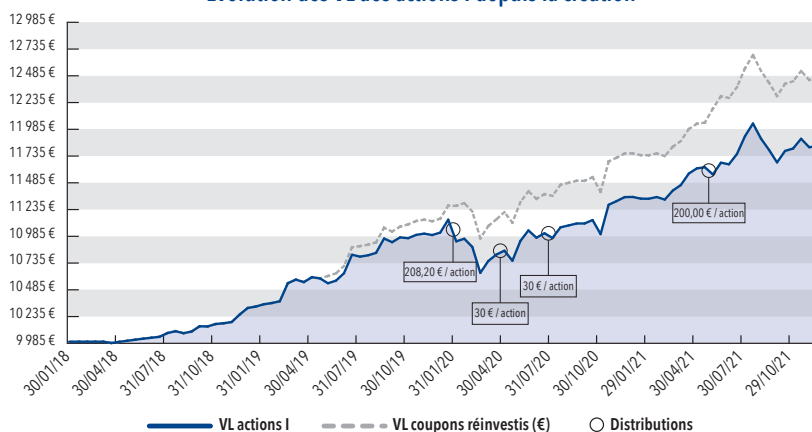
Les graphes ci-dessous présentent l'évolution des valeurs liquidatives des actions A et des actions I de SOFIDY Pierre Europe depuis sa création le 30 janvier 2018.

Cette évolution est à apprécier au regard du rythme des investissements dans une phase particulière de constitution du patrimoine.

Évolution des VL des actions A depuis la création



Évolution des VL des actions I depuis la création



### Actions A

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions A en circulation	1 226 721,56593	690 315,2701
Valeur liquidative (en €)	117,22	111,89
Actif net (en €)	143 802 592,55	77 243 361,57
Dividende par action	1,47 € <sup>(1)</sup>	1,40 €
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	+5,7 %	+4,6 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+20,2 %	+13,7 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 19 mai 2022

### Actions I

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions I en circulation	4 339,88410	3 994,56618
Valeur liquidative actions I (en €)	11 898,42	11 352,83
Actif net (en €)	51 637 799,36	45 349 649,80
Dividende par action	274 € <sup>(1)</sup>	260 €
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice (dividendes réinvestis)	+6,6 %	+5,5 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine (dividendes réinvestis)	+25,3 %	+17,6 %

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 19 mai 2022

## 2.6 SITUATION DE LA LIQUIDITÉ ET DE L'ENDETTEMENT DE L'OPCI GRAND PUBLIC

### 2.6.1 Liquidité de l'OPCI

#### INSTRUMENTS FINANCIERS À CARACTÈRE LIQUIDE :

Au 31 décembre 2021, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	-
Disponibilités en banque :	34 132 667 €
<b>LIQUIDITÉS TOTALES :</b>	<b>34 132 667 €</b>

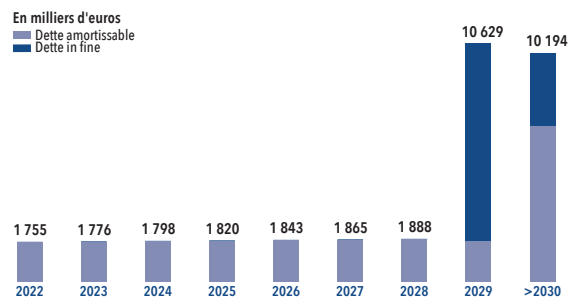
Ces liquidités représentent 15 % du total de l'actif brut de la SPPICAV au 31 décembre 2021.

### 2.6.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire détenue directement par SOFIDY Pierre Europe s'élève à 21,7 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 33,6 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 28,9 % au 31 décembre 2021 contre 33,7 % au 31 décembre 2020 ;
- un coût moyen de la dette de 1,21 % sur l'exercice 2021 et un coût instantané de 1,19 % au 31 décembre 2021 ;
- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;
- une durée de vie moyenne de 7 ans et 2 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 10 ans et 9 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes et sont majoritairement amortissables (64 % amortissables / 36 % in fine).

Au 31 décembre 2021, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2021 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,98 et 0,98.

## 2.7 PERSPECTIVES POUR 2022

Pour l'année 2022, votre Société de Gestion entend poursuivre la stratégie de diversification et de mutualisation de l'OPCI au travers :

- d'investissements sur la poche immobilière, toujours de façon sélective et diversifiée en terme de typologie d'actifs et de géographie et avec recours à l'emprunt. Ainsi à la date de rédaction de ce rapport les investissements immobiliers engagés par SOFIDY Pierre Europe s'élèvent à près de 29 M€ ;
- d'investissements sur la poche financière, toujours dans un timing opportun, dans des supports à connotation immobilière (actions SIIC, OPCVM immobiliers etc.) et des OPCVM de diversification (fonds monétaires, obligataires ou actions sur des secteurs d'activités et périmètres géographiques variés).

Enfin, concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, SOFIDY est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps. À ce titre, les décisions d'investissement intégreront des critères ESG et la gestion sera orientée pour viser une labélisation ISR Immobilier au cours de l'année 2022.

## 2.8 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

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

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



*Immeuble TRIPTYK - rue Saint-Romain - Lyon 8<sup>ème</sup>*  
Crédit Photo : JLL

## 2.9 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES DERNIERS EXERCICES

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

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

(2) Pour 2021, ce dividende versé par acomptes est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 19 mai 2022

## 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. 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 du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques,...) soit 22,57 équivalents temps plein en 2021.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184,00 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986,06 €.

## 2.11 CONTRÔLE INTERNE

### OBJECTIFS

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

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

### ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant qu'OPCI, SOFIDY Pierre Europe entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) 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 de 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 liées à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, 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.

### DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment dans le « Livre des procédures et du contrôle interne » ;
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données ;
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables ;
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques ;
- d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de l'OPCI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un double système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de l'OPCI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit.

## 2.12 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion proche du groupe). À ce titre, les participations prises dans les OPCVM SOFIDY Sélection 1, S.YTIC, Tikehau International Cross Assets, Tikehau Credit Plus, Tikehau Equity Selection, Tikehau Short Duration et Tikehau Global Credit ont donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion perçue par SOFIDY pour leurs quotes-parts dans l'actif net de SOFIDY Pierre Europe.

## 2.13 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le prospectus a fait l'objet des modifications suivantes en 2021 :

- Ajout d'un plafond d'investissement à 70 % et d'une cible d'investissement à 60 % de l'actif brut du fonds pour la poche d'immobilier direct et indirect non coté ;
- Ajout d'un paragraphe lié aux exigences du nouveau règlement européen Disclosure.



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







# 3

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

3.1	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021 – ACTIF	42	3.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021	44
3.2	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021 – PASSIF	43	3.4	ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	45

## 3.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021 – ACTIF

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER <sup>(1)</sup></b>	<b>138 800 170</b>	<b>90 055 604</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	59 767 000	37 636 800
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	16 104 814	15 483 046
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-l-3 alinéa)	2 914 698	2 585 973
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-l-4 alinéa)	18 776 547	13 431 199
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-l-5 alinéa)	4 142 249	4 990 035
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	37 094 862	15 928 551
<b>DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>45 498 673</b>	<b>39 066 571</b>
Dépôts		10 000 944
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	45 498 673	29 065 627
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVICES</b>		
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>15 006</b>	<b>15 006</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>3 806 389</b>	<b>2 045 832</b>
<b>DÉPÔTS À VUE</b>	<b>34 132 667</b>	<b>7 285 029</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>222 252 904</b>	<b>138 468 043</b>

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

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

## 3.2 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021 – PASSIF

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)</b>	<b>195 440 392</b>	<b>122 593 011</b>
Capital	188 941 713	119 654 056
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	1 998 682	320 628
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	4 499 996	3 065 096
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>		-446 769
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>DETTES</b>	<b>26 812 513</b>	<b>15 875 031</b>
Dettes envers les établissements de crédit	21 715 391	13 479 399
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus	419 264	331 892
Autres dettes d'exploitation	4 677 857	2 063 740
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>222 252 904</b>	<b>138 468 043</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

## 3.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Produits immobiliers	2 292 167	1 584 104
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 097 088	1 538 103
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	681 246	481 959
<b>TOTAL I</b>	<b>5 070 501</b>	<b>3 604 166</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges immobilières	285 569	53 439
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		23 996
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	133 899	84 410
<b>TOTAL II</b>	<b>419 468</b>	<b>161 845</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)</b>	<b>4 651 033</b>	<b>3 442 321</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		10 123
Autres produits financiers	15 439	199 001
<b>TOTAL III</b>	<b>15 439</b>	<b>209 124</b>
<b>CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	51 642	28 499
Autres charges financières		
<b>TOTAL IV</b>	<b>51 642</b>	<b>28 499</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)</b>	<b>-36 204</b>	<b>180 625</b>
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	1 892 960	1 148 333
Autres charges (VII)		
<b>RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>2 721 869</b>	<b>2 474 613</b>
<b>PRODUITS SUR CESSIONS D'ACTIFS</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 123 959	176
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	330 504	381 780
<b>TOTAL VIII</b>	<b>1 454 464</b>	<b>381 956</b>
<b>CHARGES SUR CESSIONS D'ACTIFS</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	308 462	
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		89 350
<b>TOTAL IX</b>	<b>308 462</b>	<b>89 350</b>
<b>RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>1 146 002</b>	<b>292 606</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>3 867 871</b>	<b>2 767 220</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION (X)</b>	<b>632 125</b>	<b>297 877</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>4 499 996</b>	<b>3 065 096</b>

## 3.4 ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### ▶ 3.4.1 Règles et méthodes comptables

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

#### **RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS**

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

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

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

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs (CBRE Valuation 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 selon la méthode de l'actif net réévalué et dans une perspective de cession des titres, c'est-à-dire en appliquant une décote de 5 % correspondant aux droits de mutation que devrait payer l'acquéreur de ces titres.

#### **Dépôts et instruments financiers non immobiliers :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ENDETTEMENT

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

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

### LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

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

### DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2021, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus

### PROVISIONS POUR RISQUES

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

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

## ▶ 3.4.2 Évolution de l'actif net

### CAPITAUX VERSÉS PAR LES PORTEURS AU COURS DE L'EXERCICE Y COMPRIS LES APPELS DE FOND

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>122 593 011</b>	<b>69 827 838</b>
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	69 176 408	53 414 177
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	-1 677 304	-1 709 506
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	0	0
Différences de change	0	0
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	24 004	-1 810 993
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-1 219 210	-1 243 214
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	1 243 214	-567 779
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 244 441	1 680 603
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	5 156 518	1 912 077
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-1 912 077	-231 474
Distributions réalisées au titre de l'exercice précédent	-1 788 041	-1 177 398
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	3 867 871	2 767 220
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net	0	-398 928
sur cessions d'actifs	0	0
Autres éléments		
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE<sup>(1)</sup></b>	<b>195 440 392</b>	<b>122 593 011</b>

(1) Souscriptions et rachats sur la période du 31 décembre 2020 au 15 décembre 2021. Les souscriptions et rachats du 31 décembre 2021 sont pris en compte sur la VL du 14 janvier 2022. Ce montant inclut les commissions de souscriptions utilisées dans le cadre d'acquisitions réalisées en 2021

### 3.4.3 Compléments d'information

#### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS (EN EUROS)

Ventilation par nature	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont frais
Terrains nus							
Terrains et constructions	37 636 800		21 405 000		560 200	59 602 000	1 590 373
Constructions sur sol d'autrui					-		
Autres droits réels					-		
Immeubles en cours de construction					-		
Autres					-		
<b>TOTAL</b>	<b>37 636 800</b>		<b>21 405 000</b>		<b>560 200</b>	<b>59 602 000</b>	<b>1 590 373</b>
<b>TOTAL FRAIS INCLUS</b>					<b>- 1 030 173</b>		

#### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (EN EUROS)

Secteur d'activité	31/12/2021	31/12/2020
Bureaux dont :		
<i>Paris</i>	5 400 000	
<i>Autres régions</i>	28 110 000	16 810 000
Commerces dont :		
<i>Paris</i>	1 760 000	1 150 000
<i>Ile-de-France</i>	4 940 000	4 930 000
<i>Autres régions</i>	1 535 000	
<i>Étranger</i>	952 000	986 800
Résidentiel dont :		
<i>Autres régions</i>	825 000	
Activité dont :		
<i>Ile-de-France</i>	2 360 000	
<i>Autres régions</i>	13 720 000	13 760 000
<b>TOTAL</b>	<b>59 602 000</b>	<b>37 636 800</b>

#### ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

En Euros	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	15 483 046		986 322	-364 554	16 104 814	102 403
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	2 585 973			328 725	2 914 698	
<b>TOTAL</b>	<b>18 069 019</b>			<b>-35 828</b>	<b>19 019 513</b>	<b>102 403</b>
<b>TOTAL FRAIS INCLUS</b>				<b>-138 267</b>		

#### VENTILATION DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

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

#### CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Non concerné.

#### AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

- Fonds de roulement :	3 477,93
- Avances en comptes courant :	37 091 384

### INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIÈRES NON ADMIS SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ)

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
Fonds de roulement	FDSROU	3 477,93	3 477,93	EUR	0,00 %
CCA SYREF 2	A0001228	542 658,56	543 073,81	EUR	0,28 %
CCA SPE IH	A0001205	19 916 728,42	20 152 187,81	EUR	10,31 %
CCA SYREF 5	A0001081	2 973 535,00	3 009 207,51	EUR	1,54 %
Prêt intragroupe SPE IH	A0001014	10 240 000,00	10 752 841,64	EUR	5,50 %
CCA SYREF 1	A0000910	2 592 056,46	2 634 073,01	EUR	1,35 %
TSC Eurocare Fund IV	LU2298600037	2 000,00	1 970 600,00	EUR	1,01 %
Tikehau INcome Cross Assets	FR0011765692	13 970,36	9 052 232,33	EUR	4,63 %
Tikehau Short Duration	LU1585265066	31 291,80	3 790 062,57	EUR	1,94 %
TSC German Residential	LU0880691968	1 692,66	2 171 648,93	EUR	1,11 %
SOFIDY Sélection 1	FR0013349289	1 101,19	14 503 077,58	EUR	7,42 %
S.YTIC	FR0013267390	2 668,29	4 002 056,94	EUR	2,05 %
Tikehau Global Credit	FR0012537348	32 867,11	3 839 535,79	EUR	1,96 %
Tikehau Equity Selection	FR0012127389	3 231,34	3 319 068,83	EUR	1,70 %
Tikehau Crédit +	FR0011408426	51 824,20	6 992 638,90	EUR	3,58 %

### DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN EUROS)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021
Créances locataires	
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)	38 870
Dépréciations des créances locataires	-23 864
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	2 902 813
Syndics	
Autres débiteurs	1 395 722
Charges constatées d'avance	
Charges récupérables à refacturer	564 277
<b>TOTAL</b>	<b>4 877 818</b>

### AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- de créances locataires faisant l'objet d'une dépréciation pour un montant de 39 K€ ;
- de créances fiscales pour 2 903 K€, correspondant principalement à la TVA déductible ;
- de débiteurs divers essentiellement composés d'indemnité d'immobilisation sur des acquisitions en cours pour un total de 1 306 K€ et de charges à refacturer aux locataires notamment de la taxe foncière pour 214 K€ et des charges de copropriété pour 114 K€.

### CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	551 353,15128	67 418 665	2 361 166
Rachats réalisés	14 601,53753	1 677 304	0
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>536 751,61375</b>	<b>65 741 361</b>	<b>2 361 166</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	188 941 713	119 654 056
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	1 593 620	299 778
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	405 062	20 850
Résultat de l'exercice	3 867 871	2 767 220
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	632 125	297 877
Acomptes versés au cours de l'exercice		-398 928
Compte de régularisation sur les acomptes versés		-47 840
Provisions		
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>195 440 392</b>	<b>122 593 011</b>



**ACTIONS DE CLASSE A**

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions, en Euros)	Frais et commissions acquis à l'OPCI (en Euros)
Souscriptions enregistrées	551 007,83336	63 409 003	2 218 894
Rachats réalisés	14 601,53753	1 677 304	0
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>536 406,29583</b>	<b>61 731 699</b>	<b>2 218 894</b>

**ACTIONS DE CLASSE I**

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions, en Euros)	Frais et commissions acquis à l'OPCI (en Euros)
Souscriptions enregistrées	345,317920	4 009 662	140 338
Rachats réalisés	0,000000	0	0
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>345,317920</b>	<b>4 009 662</b>	<b>140 338</b>

La totalité des frais et commissions acquis à l'OPCI sur 2021 représente 1 757 743 €.

**TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>ACTIONS A</b>				
Actif Net	10 287 407	24 504 584	77 243 362	143 802 593
Nombre d'actions	101 182,95	224 235,94	690 315,27	1 226 721,566
Valeur liquidative	101,67	109,28 <sup>(1)</sup>	111,89	117,22
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)				
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		1,52	1,40	1,47 <sup>(1)</sup>
Capitalisation unitaire				

(\*) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 19 mai 2022

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

(\*) Montant proposé à l'Assemblée Générale du 19 mai 2022

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

Classe d'action	Résultat net (en €)	Nombre d'actions	Résultat par action (en €)
Actions A	3 014 328	1 226 721,56593	2,45
Actions I	1 485 668	4 339,88410	342,32
<b>TOTAL</b>	<b>4 499 996</b>		

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

### DETTES

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>		
Emprunts (y compris coupons courus pour 20 141 €)	21 715 391	13 479 399
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL</b>	<b>21 715 391</b>	<b>13 479 399</b>
<b>AUTRES DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dépôts de garanties reçus	419 264	331 892
Prêts actionnaires		
<b>TOTAL</b>	<b>419 264</b>	<b>331 892</b>
<b>AUTRES DETTES</b>		
Locataires créditeurs	649 899	456 840
Fournisseurs et comptes rattachés	733 097	330 136
Etat et autres collectivités	629 871	214 707
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	1 220 996	639 275
Charges refacturées		
Autres créditeurs	1 357 740	422 782
Produits constatés d'avance	86 254	
<b>TOTAL</b>	<b>4 677 857</b>	<b>2 063 740</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>26 393 248</b>	<b>15 543 139</b>

Au 31 décembre 2021, les dettes comprennent principalement :

- 21 715 391 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus ;
- 649 899 € de locataires créditeurs correspondant à des loyers perçus d'avance ;
- 733 097 € correspondant principalement à la commission de gestion du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 pour 520 139 €, aux honoraires de commissaires aux comptes pour 27 545 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 110 326 €, aux honoraires de dépositaire et valorisateur pour 75 086 € ;
- 400 000 € correspondant aux souscriptions reçues au 31 décembre 2021 qui donneront lieu à la création des parts subséquentes au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2021
Emprunts à taux fixe				21 715 391
Emprunts amortissables	1 395 189	5 662 646	11 715 396	
Emprunts « in fine »			2 942 160	
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>1 395 189</b>	<b>5 662 646</b>	<b>14 657 556</b>	<b>21 715 391</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs (en Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	21 715 391	13 479 399
Autres emprunts	-	-

#### PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

Produits immobiliers	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	2 282 744	1 584 104
Charges facturées	9 423	
Autres revenus immobiliers		
<b>TOTAL</b>	<b>2 292 167</b>	<b>1 584 104</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes SAS / SCI	1 637 584	1 211 876
Dividendes Actions	459 503	326 227
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCV		
<b>TOTAL</b>	<b>2 097 088</b>	<b>1 538 103</b>

Charges immobilières	31/12/2021	31/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	80 083	1 362
Redevance de Crédit bail		
Autres charges :	205 486	22 201
- dont pertes sur créances irrécouvrables		
- dont taxes diverses	94 976	3 913
- dont honoraires ADB		
- dont honoraires d'avocat		
- dont honoraires divers		
- dont primes d'assurance	15 524	10 011
- dont impôts fonciers non récupérés		1 050
- dont honoraires d'expert immobilier		
- dont frais d'huissiers		
- dont honoraires de commercialisation		
- dont charges locatives sur locaux vacants		330
- dont autres charges immobilières	-21 626	
- dont frais de notaire	39 525	
- dont charges locatives non récupérées	77 086	6 897
- dont charges sur sinistres		
- dont indemnités d'éviction assujetties à TVA		
- dont autres		
Dotation de provision immobilière		29 876
<b>TOTAL</b>	<b>285 569</b>	<b>53 439</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des avances en comptes courant	719 645	481 959
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
<b>TOTAL</b>	<b>719 645</b>	<b>481 959</b>

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts sur emprunts immobiliers	133 899	84 410
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		23 996
<b>TOTAL</b>	<b>133 896</b>	<b>108 406</b>

### PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (EN EUROS)

Produits sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Produits sur dépôts		10 123
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers	15 439	199 001
<b>TOTAL</b>	<b>15 439</b>	<b>209 124</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	51 642	28 499
Autres charges financières		5 811
<b>TOTAL</b>	<b>51 642</b>	<b>34 310</b>

**FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT****a) Les frais de gestion et de fonctionnement fixes**

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

Ces frais sont imputés au compte de résultat de SOFIDY Pierre Europe.

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

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

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

Frais de gestion et de fonctionnement (en Euros)	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Commission société de gestion	1 507 848	945 711
Commission administrative	33 042	19 182
Commission dépositaire	73 582	49 175
Honoraires commissaire aux comptes	34 476	15 303
Honoraires experts immobiliers	105 159	69 264
Redevance AMF	1 042	594
Frais publicité et annonce	1 146	2 741
Taxe professionnelle		
Autres frais	83 022	22 797
ASPIM		
Frais d'acte et d'avocat		6 754
Commission distributeur		
Frais de tenue des assemblées		
Frais divers		
Droits d'enregistrement et timbres		
Expert comptable		
Honoraire Administrateur de biens	13 335	11 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 852 653</b>	<b>1 142 521</b>

**b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables**

Non concerné.

**RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS**

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession au 31/12/2021	Résultat de cession au 31/12/2020
- Terrains nus	-	-	-	-
- Terrains et constructions	-	-	-	-
- Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
- Autres droits réels	-	-	-	-
- Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS</b>				
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)				
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)				
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)	1 123 959	237 294	886 666	-89 350
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
- Autres actifs immobiliers				
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>	<b>1 123 959</b>	<b>237 294</b>	<b>886 666</b>	<b>-89 350</b>
<b>TOTAL ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>	<b>1 123 959</b>	<b>237 294</b>	<b>886 666</b>	<b>-89 350</b>
<b>TOTAL DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>330 504</b>		<b>330 504</b>	<b>381 780</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 454 464</b>	<b>237 294</b>	<b>1 217 170</b>	<b>292 430</b>

### ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

En Euros	31/12/2021
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	33 569 150 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	29 048 357 €

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

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

### TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

#### 1) ACTIONS A

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	1 598 051	1 151 265
Régularisation du résultat net	508 509	356 674
Résultat sur cession d'actifs	821 311	182 731
Régularisation des cessions d'actifs	86 458	3 915
Acomptes versés au titre de l'exercice		- 145 554
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		- 61 541
<b>I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE</b>	<b>3 014 328</b>	<b>1 487 491</b>
Report des résultats nets <sup>(3)</sup>	911 324	- 448
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	376 920	- 930
<b>II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS</b>	<b>1 288 243</b>	<b>- 1 378</b>
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>4 302 572</b>	<b>1 486 113</b>
Distribution		759 347
Report des résultats nets antérieurs		726 766
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>4 302 572</b>	<b>1 486 113</b>

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

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021

#### 2) ACTIONS I

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	1 123 818	1 239 226
Régularisation du résultat net	35 841	21 755
Résultat sur cession d'actifs	324 691	109 901
Régularisation des cessions d'actifs	1 317	-372
Acomptes versés au titre de l'exercice		-235 543
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		-4 131
<b>I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE</b>	<b>1 485 668</b>	<b>1 130 836</b>
Report des résultats nets		300 111
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports		21 895
<b>II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS</b>	<b>710 439</b>	<b>322 006</b>
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 196 107</b>	<b>1 452 842</b>
Distribution		798 913
Report des résultats nets antérieurs		653 928
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>2 196 107</b>	<b>1 452 842</b>

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

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2021 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SYREF 1	1 978 332	439 728	90 445	3 338 753	33
TRACTION	3 370 708	1 000	1 513 203	3 910 781	20
SYREF 2	1 930 231	198 930	117 626	2 019 324	100
SYREF 5	4 532 716	4 454 792	2 357 876	42 528 033	10
SPE INTERNATIONAL HOLDING	2 585 973	256 000	277 610	2 544 047	100
TSC FUND - EUROCARE IV	1 970 600	NC	NC	NC	1,38
TSC FUND - GERMAN RESIDENTIAL FUND <sup>(1)</sup>	4 240 097	NC	NC	NC	3,61
NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL <sup>(1)</sup>	3 671 059	NC	NC	NC	1,75

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







# 4

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

4.1	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	58	4.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	59
-----	--	----	-----	---	----

# 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 2021.

Le Conseil s'est réuni à 4 reprises, le 18 mai, le 23 septembre et le 12 décembre 2021 ainsi que le 23 mars 2022 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 65 M€ ; au 31 décembre 2021, l'actif brut de l'OPCI s'élève ainsi à 226 M€ et son actif net à 195 M€ ;
- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 28,9 % au 31 décembre 2021 contre 33,7 % au 31 décembre 2020 ;
- un programme actif d'investissements immobiliers pour un montant global frais inclus de 48 M€ portant sur quatre commerces de pied d'immeuble localisés à Lyon (3<sup>ème</sup> arrondissement), Paris (7<sup>ème</sup> arrondissement), Vannes (56) et Arcachon (33), cinq immeubles de bureaux à Paris (20<sup>ème</sup> arrondissement), Nantes (44), Lyon (7<sup>ème</sup> arrondissement), et Dublin, un entrepôt logistique à Ferrières-En-Brie (77) et un immeuble mixte hôtel et commerces à Aix-La-Chapelle en Allemagne. La SPPICAV a aussi souscrit cette année 1 M€ en parts de la SCPI Novapierre Résidentiel et 2 M€ dans le fonds TSC Eurocare Fund IV investit dans le secteur de la santé.
- la poursuite de la constitution de la poche financière du fonds avec un montant global d'investissement net de 15 M€ et une gestion dynamique de la poche avec un programme dense à la fois à l'achat et à la vente.
- un taux d'occupation financier moyen qui s'établit à 99,8 % en 2021. le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 affiche une bonne résilience en s'établissant à 96,2 % à fin décembre 2021 à la date de rédaction du présent document (contre 93,0 % de la facturation de l'exercice 2020 à fin 2020)

La performance globale du fonds au titre de l'exercice 2021 s'établit à :

- +5,74 % pour les actions A (dividendes réinvestis) ;
- +6,56 % pour les actions I (dividendes réinvestis).

Le résultat net de l'exercice 2021 s'élève à 4 499 996,34 € (comptes de régularisation inclus), soit par classe d'actions :

- 2,45 € par action A ;
- 342,33 € par action I.

Après intégration des reports à nouveau, les sommes distribuables s'élèvent à 6 498 678,77 €, soit par classe d'action :

- 3,50 € par action A ;
- 506,03 € par action I.

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

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

Pour conclure, nous vous invitons à voter les résolutions soumises à votre suffrage et tenons à remercier les membres du Conseil, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes, qui nous ont accompagnés dans l'accomplissement de notre mission.

**Dominique DUDAN**  
Présidente du Conseil de Surveillance

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

## ► 4.2.1 Direction générale

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

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

En qualité de Société de Gestion, SOFIDY perçoit :

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

Au total, la rémunération de la Société de Gestion a représenté 1 951 781 € TTC en 2021.

## ► 4.2.2 Conventions réglementées

Aucune convention réglementée n'a été conclue par SOFIDY Pierre Europe au cours de l'exercice 2021.

## ► 4.2.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

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

## ► 4.2.4 Liste des fonctions et mandats exercés par les mandataires sociaux

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

Nom	Fonction	Date de nomination 1 <sup>ère</sup>	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
DOMINIQUE DUDAN	Président du Conseil de Surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2024	Membre du comité stratégique et Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nomination de la société MERCIALYS SA Membre du conseil d'administration, Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nominations et membre du comité d'audit de la société GECINA SA Membre du conseil de surveillance et membre du comité d'audit de la société SWISS LIFE AM 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, Membre du Conseil de Surveillance de la SAS UNIVERSIGN.
PASCAL MORIN	Membre du conseil de surveillance	20 décembre 2017	Assemblée Générale 2027	Président de la SAS CAPEXIS Gérant de la SARL PHICLAU CAPITAL Gérant de la SARL HARMONY FINANCE Gérant de la SCI NEO MURS Membre du CS de la SCPI IMMORENTE 2

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



# 5

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

5.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....	62	5.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	64
-----	--	----	-----	---	----

## 5.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV SOFIDY PIERRE EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

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

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

#### *Rapport sur le gouvernement d'entreprise*

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

### RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 21 avril 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

## 5.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À 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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé.

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Paris La Défense, le 21 avril 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé





# 6

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS

## 6.1 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 2021 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 2021 font apparaître un bénéfice distribuable de 6 498 678,77 € qui se décompose comme suit :

Résultat net :	4 499 996,34 €
Report à nouveau des exercices antérieurs :	1 998 682,43 €
<b>TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>6 498 678,77 €</b>

Soit un bénéfice distribuable de 6 498 678,77 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts A		Parts I	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	2 721 869,34	1 598 051,21	1,30	1 123 818,13	258,95
Régularisation résultat net	544 349,54	508 508,56	0,41	35 840,98	8,26
Résultat cession d'actif	1 146 002,14	821 310,78	0,67	324 691,36	74,82
Régularisation sur cession d'actif	87 775,32	86 457,88	0,07	1 317,44	0,30
<b>RÉSULTAT DISTRIBUTABLE SUR L'EXERCICE</b>	<b>4 499 996,34</b>	<b>3 014 328,43</b>	<b>2,45</b>	<b>1 485 667,91</b>	<b>342,33</b>
Report à nouveau	1 998 682,43	1 288 243,43	1,05	710 439,00	163,70
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER</b>	<b>6 498 678,77</b>	<b>4 302 571,86</b>	<b>3,50</b>	<b>2 196 106,91</b>	<b>506,03</b>
<b>DIVIDENDE 2022<sup>(1)</sup></b>	<b>2 992 408,94</b>	<b>1 803 280,70</b>	<b>1,47</b>	<b>1 189 128,24</b>	<b>274,00</b>
<b>REPORT À NOUVEAU RÉSULTAT COURANT</b>	<b>3 506 269,83</b>	<b>2 499 291,16</b>	<b>2,03</b>	<b>1 006 978,67</b>	<b>232,03</b>
<i>dont report des résultats nets antérieurs</i>					
<i>dont report des plus-values nettes</i>					

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

- À titre de dividendes, un montant de 2 992 408,94<sup>(2)</sup> euros versés (soit respectivement un montant de 1,47 euros par action pour les actions A et de 274,00 euros pour les actions I) ;
- Le solde du bénéfice distribuable restant, soit 3 506 269,83 euros, au poste de report à nouveau.

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2021 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 de l'exercice antérieur :

Distribution par part et par an	2020
Actions A	1,40 €
Actions I	260,00 €

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

(2) Calcul fait sur la base de 1 226 721,56593 Actions A et de 4 339,8841 Actions I en circulation au 31 décembre 2021.

**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 2022, notwithstanding 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.











## **SOFIDY SAS**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007  
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01