EXERCICE 2022

Label ISR
INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# SOFIDY EUROPE INVEST

SCPI THÉMATIQUE EUROPE

# Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

# Édito

> *Pour son deuxième exercice, SOFIDY EUROPE INVEST confirme son excellent démarrage tant en termes de collecte que d'investissements, et dispose déjà d'un portefeuille de qualité et mutualisé.*

Chers Associés,

SOFIDY EUROPE INVEST a poursuivi en 2022 son développement conformément à la stratégie annoncée, alliant une politique d'investissement axée sur la constitution d'un patrimoine paneuropéen diversifié et mutualisé à une démarche de développement responsable en accord avec le label ISR Immobilier obtenu en 2021.

La collecte a connu une accélération constante tout au long de l'année pour atteindre un total de 155 M€, témoignant de la pertinence de la stratégie proposée par SOFIDY EUROPE INVEST, malgré le changement de paradigme économique lié à l'inflation et à la hausse des taux directeurs des banques centrales.

Ce deuxième exercice a été marqué par la faculté de votre SCPI à maintenir une capacité et une qualité d'investissement élevées dans un contexte de croissance de la collecte et de compétition pour les meilleurs actifs sur le marché de l'investissement. Ainsi, SOFIDY EUROPE INVEST a réalisé en 2022 un programme d'acquisitions de 119 M€ réparti sur dix opérations, en Irlande (10 %), en Allemagne (34 %), en Espagne (17 %), en Belgique (7 %) et aux Pays-Bas (32 %), ouvrant ainsi trois nouveaux pays à l'investissement.

La Société de Gestion a privilégié des acquisitions dans des villes résilientes comme Madrid, Francfort ou Amsterdam. Les actifs ciblés hébergent des locataires solides ou étatiques, au travers de baux offrant une longue stabilité, à l'image du portefeuille d'hôtels B&B présentant une durée ferme résiduelle moyenne des baux de 25 ans.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille immobilier de votre SCPI affiche une valorisation stable par rapport au prix d'acquisition, traduisant la qualité du patrimoine investi ainsi que les bonnes conditions d'acquisition avec un taux de rendement immédiat de 5,7 %[1] en moyenne.

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI se reflètent également dans le taux d'occupation financier, qui s'affiche à 97,7 % en moyenne sur l'année 2022.

Au final, l'ensemble des actions conduites par votre Société de Gestion permet de délivrer une distribution de dividendes de 10,08 €[2] par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice 2022, traduisant un taux de distribution de 4,65 %[3].

Votre SCPI confirme enfin son statut d'investisseur responsable grâce au passage avec succès de son premier audit ISR Immobilier, un an après l'obtention du label. Elle peut compter sur votre Société de Gestion et sur le Groupe Tikehau, qui poursuivent le déploiement intensif de la démarche ESG à tous les niveaux de leur organisation.

Dans un contexte de marché en pleine évolution, les 45 M€ de trésorerie dont dispose SOFIDY EUROPE INVEST fin 2022 lui donneront les moyens de saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter en 2023.

**La Société de Gestion**

*(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.*

*(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

*(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année 2022 rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année 2022. Ce dividende intègre 7,76 % de fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés.*

# 01

## Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022 11


1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement 12
1.2. Évolution du capital et marché des parts 16
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 18
1.4. Gestion locative et immobilière 22
1.5. Rapport ISR 23
1.6. Résultats financiers 34
1.7. Expertises et valeur de la société 38
1.8. Fiscalité 39
1.9. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 40
1.10. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 42
1.11. Perspectives 42
1.12. Présentation des projets de résolutions extraordinaires 43


# 02

## Rapport financier sur l'exercice 2022 45


2.1. État du patrimoine 46
2.2. Tableau de variation des capitaux propres 47
2.3. Engagements hors bilan 47
2.4. Compte de résultat de l'exercice 48
2.5. Annexe 50
2.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022 54


# 03

## Rapport du conseil de surveillance àl'assemblée générale 57

# 04

## Rapport général du commissaire aux comptes 59


4.1. Rapport général du commissaire aux comptes 60
4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées 62


# 05

## Projets de résolutions soumises à l'assemblée générale 63


5.1. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire 64
5.2. De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire 65


# 06

## Rapport périodique 67


6.1. Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 68

# Profil et organes de direction et de contrôle

| | |
|---|---|
| **Profil** | SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI à capital variable de rendement diversifiée |
| | Elle a vocation à acquérir et détenir un parc immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier résidentiel...), situé principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone |
| | Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 21-06 du 11 mai 2021 |
| | Date de création : 1er avril 2021 |
| **Siège Social** | 303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex |
| **Conseil de Surveillance au 31 décembre 2022** | Monsieur Jean-Jacques TEISSEDRE (Président) |
| | La société BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM représentée par Monsieur Raphaël OZIEL |
| | Monsieur Philippe GOURDELIER |
| | Monsieur Franck LEBORGNE |
| | La société OLIFAN GROUP Holding représentée par Madame Sylvie TARDIEU |
| | Madame Sandrine REMON LE ROUX |
| | Monsieur Julien RIBES |
| | La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE |
| | La société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE |
| **Société de Gestion** | SOFIDY S.A.S |
| | Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) |
| | Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 € |
| | 303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex |
| | R.C.S. Evry B 338 826 332 |
| **Commissaires aux Comptes** | Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPER AUDIT – Malcom SOSSOU |
| | 63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine |
| **Dépositaire** | SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris |
| **Informations** | Monsieur Jean-Marc PETER |
| | Directeur Général de SOFIDY S.A.S |
| | 303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex |
| | Tél. : 01.69.87.02.00 |
| | Contact : sofidy@sofidy.com |

# Sofidy Europe Invest en un coup d'oeil

## Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**205,4 M€**
Capitalisation au 31/12/2022

**4,65 %**
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère[1]

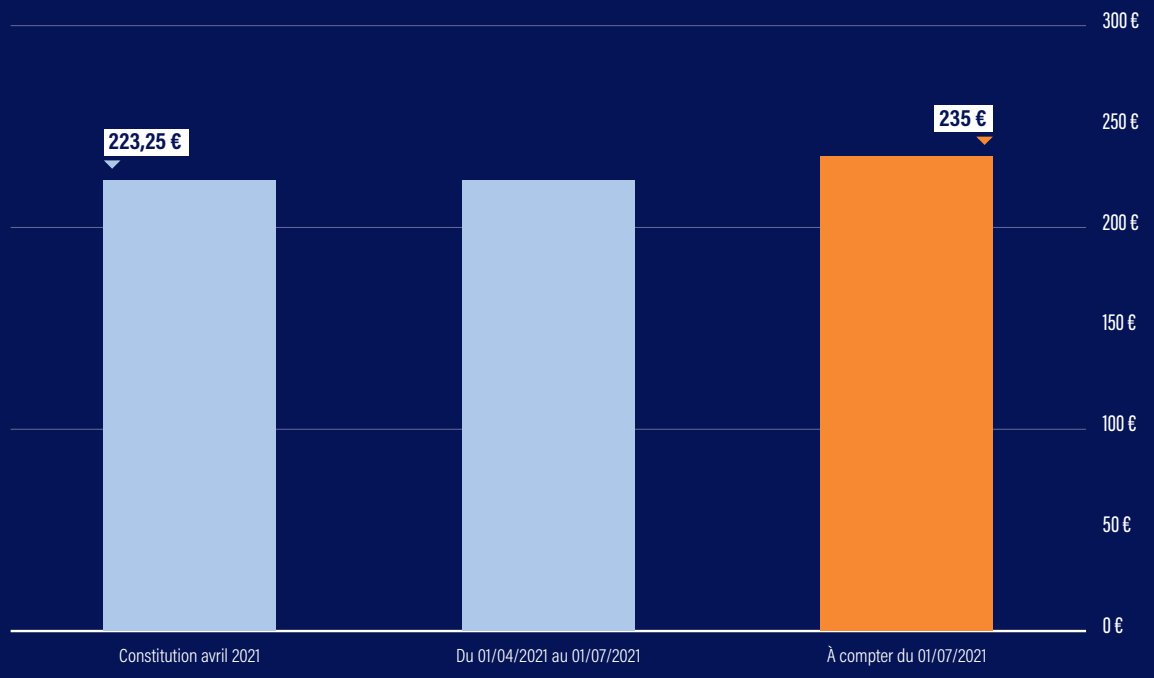
**46**
Unités locatives

**97,67 %**
Taux d'occupation financier en 2022[2]

**TRI**
N/A[3]

**3 813**
Épargnants

## Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier




(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année 2022 rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année 2022. Ce dividende intègre 7,76 % de fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés.

(2) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - Voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

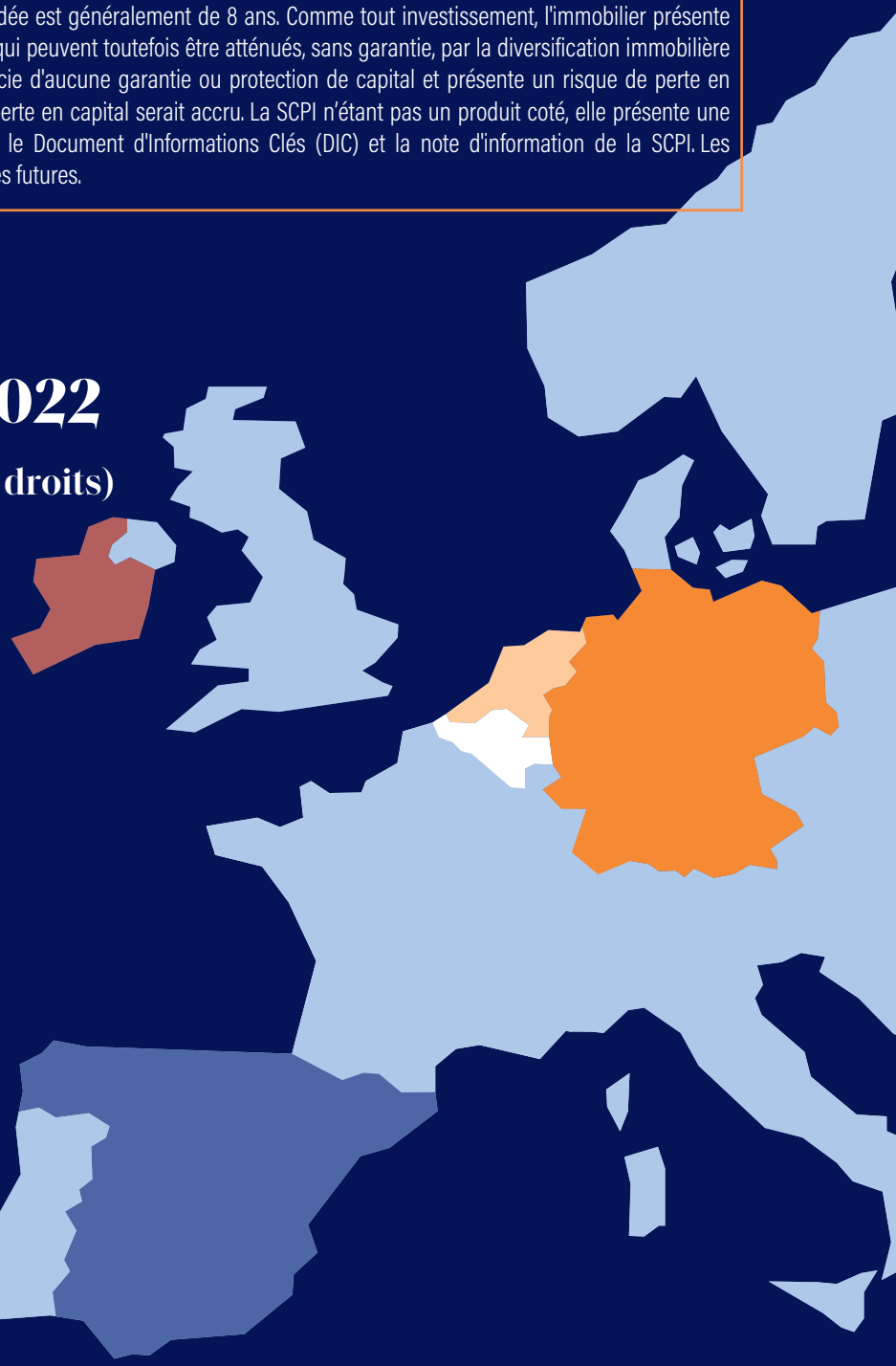
(3) La SCPI ayant été créée en 2021, aucun TRI réalisé au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM.

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

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Composition du patrimoine à fin 2022

## (en % des valeurs vénales hors droits)



## ▸ Répartition géographique

- Pays-Bas : **26,1 %**
- Allemagne : **37,0 %**
- Belgique : **5,8 %**
- Espagne : **16,7 %**
- Irlande : **14,4 %**

## ▸ Répartition par typologie d'actifs

# Sofidy Europe Invest en un coup d'oeil

## Photos d'actifs

*Fleming Court, Fleming's Place - Dublin (Irlande)*
*Crédit photo : BNP PARIBAS*

*Ptolemaeuslaan 40 - Utrecht (Pays-Bas)*
*Crédit photo : Paul Starink*

*Independent House, Talbot Street - Dublin (Irlande)*
*Crédit photo : Knight Frank*

*Calle de Albarracin, 34 - Madrid (Espagne)*
*Crédit photo : Resource*

*Ptolemaeuslaan 70 - Utrecht (Pays-Bas)*
*Crédit photo : Paul Starink*

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

# Tableau synthétique

| | 31.12.22 | | 31.12.21 | |
|---|---|---|---|---|
| | En euros | Par part [1] | En euros | Par part [1] |
| **COMPTE DE RÉSULTAT** | | | | |
| Produits | 25 441 443 | | 5 226 621 | |
| *dont loyers et produits des participations contrôlées* | 3 933 221 | | 215 420 | |
| Charges | 21 959 162 | | 4 962 011 | |
| RÉSULTAT | 3 481 882 | 10,38 | 264 611 | 9,93 |
| Bénéfices distribuable | 3 682 691 | | 264 611 | |
| Dividende | 3 382 928 | 10,08 | 215 880 | 0,90 |
| *dont dividende ordinaire* | 3 382 928 | 10,08 | 215 880 | 0,90 |
| *dont prélèvement sur le report à nouveau* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *dont dividende exceptionnel* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN** | | | | |
| Capital social | 131 080 050 | | 31 809 150 | |
| Total des capitaux propres | 178 374 608 | | 44 088 960 | |
| Dettes bancaires globales [2] | 4 291 003 | | 0 | |
| Nombre de parts | 873 867 | | 212 061 | |
| Nombre d'associés | 3 813 | | 1 031 | |
| Capitalisation | 205 358 745 | | 49 834 335 | |
| Prix de souscription | | 235,00 | | 235,00 |
| Prix de part acquéreur moyen de l'exercice | | 235,00 | | 235,00 |
| Valeur de retrait | | 213,85 | | 213,85 |
| **PATRIMOINE** | | | | |
| Valeur Vénale / expertise HD [3] | 136 906 543 | 156,67 | 20 820 000 | |
| Valeur comptable | 178 374 608 | 204,12 | 44 088 960 | 207,91 |
| Valeur de réalisation | 175 247 293 | 200,54 | 43 895 655 | 207,00 |
| Valeur de reconstitution | 198 259 502 | 226,88 | 48 850 923 | 230,36 |
| Surface du patrimoine ($m^2$) | 40 844 $m^2$ | | 5 266 $m^2$ | |
| Taux d'occupation financier (%) [4] | 97,67 % | | 100,00 % | |

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparisation la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST.

(3) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 48 054 000 €, et valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST pour 88 852 543 €.

(4) Déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

| PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures | 2022 | 2021 [9] |
|---|---|---|
| Taux de distribution brut de fiscalité étrangère [5] [8] | 4,65 % | 3,67 % |
| Taux de distribution net de fiscalité étrangère [6] [8] | 4,29 % | 3,45 % |
| Variation du prix moyen de la part sur l'exercice [8] | - | - |
| Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice | - | - |
| Rendement global immobilier [7] [8] | 1,53 % | 3,67 % |

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(6) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(7) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(8) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

(9) Année de lancement de la SCPI, données sur 9 mois.

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

1


**1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement 12**

1.1.1 Perspectives économiques 12
1.1.2 Évolution du contexte monétaire 12
1.1.3 Le marché immobilier en 2022 12
1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni et en Irlande 14

**1.2 Évolution du capital et marché des parts 16**

1.2.1 Évolution du capital 16
1.2.2 Fluidité du marché des parts 17

**1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 18**

1.3.1 Investissements 18
1.3.2 Financements bancaires des investissements 19
1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2022 20
1.3.4 Principaux locataires 21

**1.4 Gestion locative et immobilière 22**

1.4.1 Taux d'occupation financier 22
1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement 22
1.4.3 Litiges 22
1.4.4 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine 22

**1.5 Rapport ISR 23**

1.5.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds 23
1.5.2 Démarche ESG de SOFIDY 24
1.5.3 PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant 26
1.5.4 PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local 28
1.5.5 EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien 29
1.5.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés 31
1.5.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR 32
1.5.8 CAS D'ETUDE – La performance extra-financière des actifs 33

**1.6 Résultats financiers 34**

1.6.1 Évolution des résultats financiers par part 34
1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives 35
1.6.3 Résultats financiers transparisés 35
1.6.4 Taux de distribution 35
1.6.5 Diverses mentions obligatoires 36
1.6.6 Tableau de flux de trésorerie 37

**1.7 Expertises et valeur de la société 38**

1.7.1 Valeur du patrimoine 38
1.7.2 Valeur de la société 38

**1.8 Fiscalité 39**

1.8.1 Fiscalité pour une part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2022 39
1.8.2 Régime fiscal 39

**1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 40**

1.9.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance 40
1.9.2 Contrôle interne 41
1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts 41

**1.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 42**

**1.11 Perspectives 42**

**1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires 43**

# 1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

## 1.1.1 Perspectives économiques

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

En France, la croissance du PIB s'établit à +2,6 % au global sur l'année 2022 après un pic à +6,8 % en 2021 (source INSEE). Le PIB a ainsi continué à progresser mais à un rythme nettement moins soutenu qu'un an auparavant avec un ralentissement de l'ensemble de ses composantes. La consommation des ménages a progressé de +2,7 % (contre +5,2 % en 2021) avec un repli au dernier trimestre notamment de la consommation alimentaire et de la consommation énergétique. L'investissement des entreprises progresse de +3,5 % (contre +11,4 % en 2021) freiné par le secteur de la construction et les produits manufacturés. Quant au commerce extérieur, il est en repli de -0,7 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

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

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

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

## 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de retour de l'inflation, la BCE a resserré sa politique monétaire avec un relèvement à quatre reprises de ses taux directeurs depuis juillet 2022 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 3,0 % en février 2023 (contre 0,0 % il y a un an). Les taux d'intérêt interbancaires ont évolué de -0,57 % fin 2021 à +2,13 % fin 2022 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +0,20 % fin 2021 à +3,11 % fin 2022.

## 1.1.3 Le marché immobilier en 2022

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

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissement avec respectivement 64,7 milliards d'euros (-19,0 % par rapport à 2021) et 54,1 milliards d'euros (-16,0 % par rapport à 2021).

En France, 28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur l'année 2022, soit un montant stable par rapport à l'année 2021 (+1,4 %). Après des volumes d'investissement importants au 2ème et au 3ème trimestres avec respectivement 7,8 milliards et 8,3 milliards d'euros, le dernier trimestre a nettement ralenti avec un volume investi de seulement 6,3 milliards d'euros (-43,0 % par rapport au 4ème trimestre 2021). L'année 2022 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi, dans la continuité de 2021, les montants investis en immobilier de bureaux ont ralenti alors que les marchés des actifs de commerce et de la logistique / activité ont poursuivi leur essor.

### Commerces (en France) - À titre informatif

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

L'année 2022 a été portée par un nombre important d'opérations de taille supérieure à 100 M€ (plus de 50,0 % des montants investis) pour un total de 2,79 milliards d'euros investis avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition du 150 avenue des Champs-Elysées à Paris (75008) pour 650 M€ par un fonds d'investissement ou encore une prise de participation par deux assureurs dans le centre commercial Westfield Carré Sénart pour 450 M€.

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

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

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

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

### Bureaux (en France) - À titre informatif

En 2022, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise avec 13,9 milliards d'euros investis (49,5 % de l'investissement total) mais les volumes investis sont cependant en replis de -11,0 % par rapport à 2021.

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 10,4 milliards investis en 2022 malgré une prudence des investisseurs sur ce secteur qui se traduit par un recul de -20,0 % des investissements en Île-de-France. En revanche les marchés régionaux continuent d'afficher leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3,6 milliards d'euros (+13,0 % en 2022) dans les métropoles régionales, principalement portés par les métropoles de Lyon, Aix-Marseille et Lille.

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

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

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

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du *flex office*.

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

### Résidentiel (en France) - À titre informatif

Après avoir atteint un nombre record en 2021, l'année 2022 marque un ralentissement des transactions dans le résidentiel, notamment sur la deuxième partie de l'année. Le marché du résidentiel en France affiche un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,13 millions de transactions à fin septembre 2022 (hors Mayotte, source indices notaires INSEE) en baisse de -6,0 % par rapport à fin septembre 2021.

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

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

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

### Tourisme (en France) - À titre informatif

Après une année 2021 contrastée, le secteur touristique a connu une très bonne année 2022 marquée par le retour de la clientèle étrangère. Ainsi, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme entre avril et septembre a augmenté de +2,4 % en 2022 par rapport à 2019, période avant-crise (source Insee).

Ce dynamisme est porté principalement par la clientèle française, dont la fréquentation estivale a augmenté de +5,3 % par rapport à 2019. Cependant, après une longue période de restriction des voyages, la clientèle internationale a retrouvé ses niveaux de fréquentation de 2019 dès le mois juillet après un début d'année en demi-teinte.

Le littoral reste logiquement la destination la plus attractive avec une hausse +5,0 % de la fréquentation. Notons cependant que la région parisienne retrouve quasiment son niveau d'avant crise, grâce notamment au retour de la clientèle internationale. Le camping est le type d'hébergement le plus dynamique avec une fréquentation supérieure de +7,5 % par rapport à 2019. Le segment haut-de-gamme (campings 4 ou 5 étoiles) sort du lot avec une fréquentation en hausse de +15,0 %.

## 1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni et en Irlande

### Le marché immobilier aux Pays-Bas

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

Le volume des investissements immobiliers atteint 16,5 milliards d'euros sur l'année 2022 en baisse de 4,0 % par rapport à 2021, particulièrement à cause du dernier trimestre. L'augmentation des taux d'intérêts a entraîné une diminution générale des investissements, mais certaines classes d'actifs, comme le résidentiel, ont été plus durement touchées, avec la mise en place d'un encadrement des loyers à compter de 2023, qui a considérablement changé les dynamiques du marché dans la deuxième moitié de l'année.

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

### Le marché immobilier en Allemagne

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

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2022 près de 54,1 milliards d'euros investis soit une baisse de -15,6 % par rapport à 2021 et -9,3 % par rapport à 2020. Cette baisse du volume de transactions se concentre principalement sur le quatrième trimestre 2022 où le montant des transactions a diminué de près de 60,0 % par rapport au quatrième trimestre 2021.

Le marché des bureaux continue de rester la cible préférée des investisseurs avec 41,0 % de l'ensemble des capitaux placés soit 22,3 milliards d'euros. La logistique vient en deuxième position à un niveau record de 19,0 % des volumes de transaction soit 10,1 milliards d'euros. Puis à la troisième place les locaux commerciaux avec 17,0 % des volumes soit 8,7 milliards d'euros, augmentant de façon significative sa part dans la répartition des transactions par rapport à 2021 où le secteur souffrait encore de restrictions sanitaires.

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 52,0 % des montants investis en 2022. Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 8,5 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Frankfurt (5,0 milliards d'euros), Hamburg (4,9 milliards d'euros), Munich (4,3 milliards d'euros) puis Düsseldorf (2,9 milliards d'euros). Cologne est la ville ayant le plus souffert du ralentissement des transactions avec une baisse de près 70,0 % par rapport à 2021 (1,1 milliards d'euros en 2022).

L'environnement haussier des taux d'intérêts a entrainé une décompression des rendements immobilier de 70 à 90 points de base en 2022. Le marché des bureaux prime affiche ainsi un taux de rendement au-dessus des 3,0 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin et Munich (3,20 %), Hambourg et Cologne (3,30 %), Frankfurt (3,35 %), puis Düsseldorf et Stuttgart (3,45 %). La même tendance à la hausse est visible sur les retail parks (+70 points de base) et la logistique (+50 points de base).

### Le marché immobilier au Royaume-Uni

Sur l'ensemble de 2022, le PIB britannique a augmenté de +4,0 % après +7,6 % l'année précédente. Le Royaume-Uni reste cependant un des seuls pays du G7 à ne pas avoir retrouvé son niveau de PIB d'avant pandémie (source : House of Commons Library). De plus, l'inflation, qui était déjà de 5,4 % en 2021, a atteint un niveau record de 11,0 % en octobre 2022. Le pays a été marqué par les fortes incertitudes consécutives aux négociations puis à l'entrée en vigueur du Brexit, qui ont pesées sur l'investissement des entreprises et ont renforcées l'inflation.

Dans ce contexte, le marché immobilier a été durement impacté, avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise en baisse de -19,0 % par rapport à 2021 (64,7 milliards d'euros). Le centre de Londres reste le principal moteur du secteur mais voit toutefois son volume d'investissement baisser de -12,0 % par rapport à l'année dernière (11,5 milliards de livres). Les taux de rendement prime de la capitale augmentent jusqu'à atteindre 3,85 % dans le quartier de West-End (contre 3,25 % fin 2021).

Le marché locatif a pour sa part fait preuve d'un certain dynamisme et nous démontre que la capitale britannique reste l'un des principaux marchés tertiaires d'Europe. La demande placée est en augmentation de +39,0 %, par rapport à 2021 en ligne avec la moyenne des 10 dernières années. Le taux de vacance du centre-ville augmente lui très légèrement à 8,2 % à la fin de l'année (vs 7,9 % fin 2021) après un pic à 8,9 % en septembre.

### Le marché immobilier en Irlande

L'Irlande a poursuivi en 2022 la dynamique de croissance qu'elle connaît depuis 2020 et devrait afficher une croissance du PIB de plus de 10,0 % en 2022 (vs 13,6 % en 2021), et ce malgré les plans sociaux de licenciement annoncés par plusieurs grandes compagnies de la Tech. Cette bonne santé économique est portée par les nombreuses multinationales (notamment nord-américaines) qui viennent s'installer sur le sol irlandais pour en faire leur base européenne.

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

De manière notable, on assiste à une évolution de la répartition des investissements entre les différentes classes d'actifs : la part des transactions investie sur le secteur du résidentiel et de la logistique diminue par rapport à 2021 au bénéfice du marché des bureaux qui représente près de 31,0 % des transactions de l'année. A noter qu'au quatrième trimestre 2022, seulement 7 transactions ont été réalisées pour un montant total de 63 millions d'euros, marquant ainsi le ralentissement du marché dans le contexte de hausse des taux d'intérêt.

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

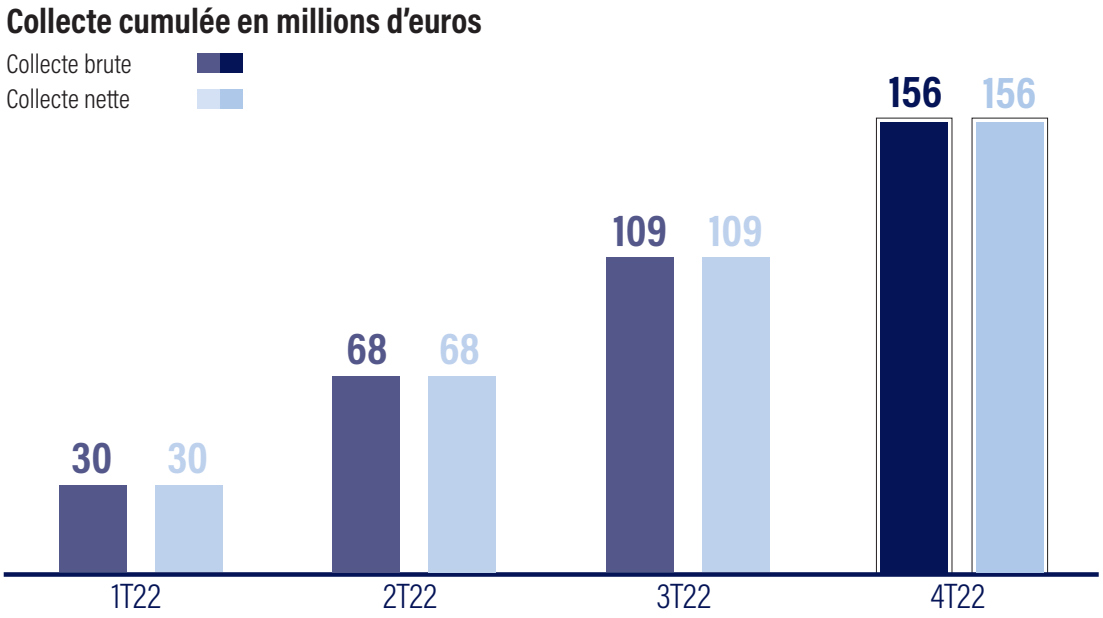
*Talbot Street - Dublin (Irlande)*
*Locataire principal : Mediahuis Ireland Limited*
*Crédit photo : Knight Frank*

*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 capital et marché des parts

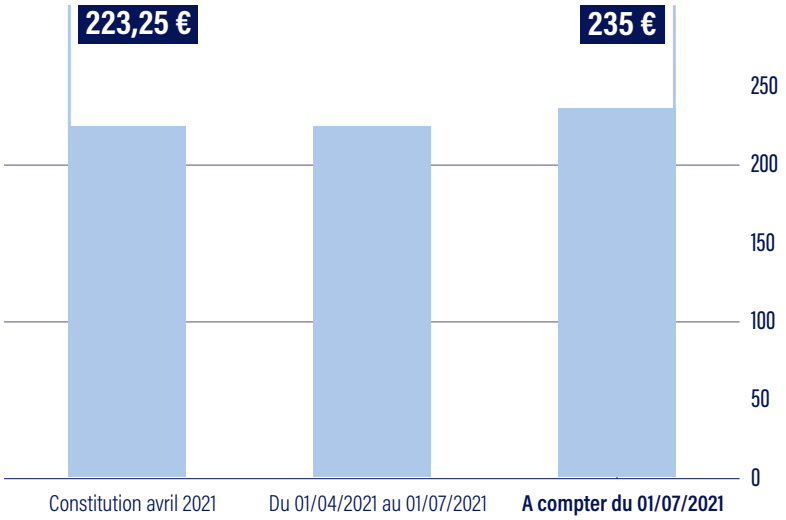
## 1.2.1 Évolution du capital

La collecte nette des retraits de l'exercice 2022 s'élève à 155,5 M€. Les collecte brute et nette cumulées ont évolué de la manière suivante :




| Période | Montant du capital nominal | Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année | Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année | Cumul parts souscrites | Cumul nombre d'associés | Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée fin de période |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1er trimestre 2022 | 19 456 800 € | 30 482 320 € | 30 482 320 € | 129 712 | 1 568 | 2 743 409 € | 235,00 € |
| 2ème trimestre 2022 | 24 005 700 € | 37 608 930 € | 37 608 930 € | 289 750 | 2 323 | 3 384 804 € | 235,00 € |
| 3ème trimestre 2022 | 26 089 650 € | 40 873 785 € | 40 830 160 € | 463 681 | 3 022 | 3 678 641 € | 235,00 € |
| 4ème trimestre 2022 | 29 749 350 € | 46 607 315 € | 46 607 315 € | 662 010 | 3 813 | 4 194 658 € | 235,00 € |
| **TOTAL 2022** | **99 301 500 €** | **155 572 350 €** | **155 528 725 €** | **662 010** | **3 813** | **14 001 512 €** | **235,00 €** |

### Évolution du prix de souscription de la part




Le prix de souscription a été porté à 235 € le 12 juillet 2021 suite à la clôture de la commercialisation des parts des premiers investisseurs dit "sponsors" à un prix de souscription de 223,25 €.

## 1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 204 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2022.

Conformément aux statuts, les associés souhaitant retirer leurs parts peuvent demander le remboursement des parts (retrait) par lettre recommandée à la Société de Gestion. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées en fin de mois à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Pour rappel, la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

| Année | Nombre de parts cédées[1] | Nombre de parts retirées | Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation) au 1er janv. | au 31 déc. | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2022 | - | 204 | 0,10 % | 0,02 % | 15 jours | - | - |

(1) Hors décès et successions.

*Calle de Albarracin, 34 - Madrid (Espagne)*
*Locataires : CTO Editorial, Euromaster, Linkia Talentia et Sony Music Entertainment*
*Crédit photo : Resource*

# 1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

## 1.3.1 Investissements

**La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée** au sein de métropoles européennes dynamiques, s'est poursuivie sur l'exercice 2022 avec **un programme d'investissement de 119,0 M€** frais inclus, malgré un contexte délicat sur le marché de l'investissement. Elle a visé des **actifs immobiliers de qualité bénéficiant de fondamentaux solides** et répondant aux objectifs fixés par **la stratégie ISR de SOFIDY EUROPE INVEST.**

La Société de Gestion a orienté davantage la politique d'investissement vers des zones géographiques résilientes comme l'Allemagne et les Pays-Bas, avec des locataires solides engagés dans des baux bénéficiant de longues périodes fermes.

Ces acquisitions ont porté sur neuf actifs à l'unité et quatre actifs logés au sein d'un portefeuille, à savoir deux immeubles à Dublin en Irlande, six en Allemagne, un en Espagne, un en Belgique et trois aux Pays-Bas, offrant à votre SCPI **une diversification géographique et une mutualisation du risque solides** après 19 mois d'existence seulement.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 5,4 %[1], un niveau reflétant la qualité des biens acquis et le caractère sécurisé des flux locatifs dans un marché concurrentiel pour les acquéreurs jusqu'à l'été 2022.

### Présentation des opérations réalisées

Les investissements ont porté sur :

- **un ensemble immobilier de bureaux - Godesberger Allée 115-121 à Bonn en Allemagne - 8,5 M€ :** Acquisition de l'immeuble de bureaux Godesberger Allée à travers une participation de 11 % dans la SCI SYREF 12 aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif immobilier est composé de six immeubles de bureaux interconnectés, totalement rénovés et très bien situés dans le Bundesviertel (quartier gouvernemental) de Bonn en Allemagne. Le bien développe 21 800 m² et est loué à 5 locataires de premier plan, dont l'État allemand (pour 82 % des loyers en place), sur une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 6 années ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - Fleming's Place à Dublin en Irlande - 3,9 M€ :** Acquisition de l'immeuble de bureaux Fleming Court sur Fleming's Place à Dublin à travers une participation de 20 % dans la SCI SYREF 10 aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. Le bâtiment de 2 734 m² répartis sur 5 niveaux bénéficie d'une localisation de premier choix à l'entrée du quartier central des affaires de Dublin et proche du pôle commercial de Baggot street. L'actif est loué à 7 locataires opérant principalement dans le secteur financier et propose 1 098 m² disponibles à la location ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - Calle de Albarracin, 34 à Madrid en Espagne - 20,3 M€ :** Acquisition d'un immeuble de bureaux rue Albarracin à travers une participation de 67 % dans la SCI SYREF 15 aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. L'ensemble immobilier, d'une surface totale de 10 306 m2, est composé de 3 bâtiments ayant fait l'objet de rénovations récentes lui permettant de bénéficier d'une certification BREEAM Very Good. Il est loué à quatre locataires opérant principalement dans les secteurs de la formation, de la distribution de pneumatique (Euromaster) et de l'édition musicale (Sony Music Entertainment), dans le cadre de baux présentant une durée ferme moyenne de 5 années ;
- **un ensemble immobilier de commerce - Delitzscher Straße 54 à Halle-sur-Saale en Allemagne - 5,6 M€ :** Acquisition d'un immeuble de commerce à travers une participation de 25 % dans la SCI SYREF 9 aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif consiste en une surface commerciale de 10 000 m² situé à proximité du centre-ville de Halle-sur-Saale près de Leipzig en Allemagne. Le bien, livré en 2017, est loué à Hornbach, une des enseignes les plus performantes du bricolage en Allemagne, sur une durée ferme de 12 ans ;
- **un ensemble immobilier mixte - Independent House - Talbot Street à Dublin en Irlande - 7,9 M€ :** Participation à l'acquisition de l'immeuble mixte Independent House au travers de la SCI SYREF 10 dont SOFIDY EUROPE INVEST détient 20 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'immeuble développe une surface de bureaux de 6 252 m² répartie sur les quatre étages et 951 m2 de commerces en rez-de-chaussée. L'ensemble est loué à une société spécialisée dans la presse digitale, pour les surfaces de bureaux en étage, et à une enseigne de distribution alimentaire au rez-de chaussée, dans le cadre de baux présentant une durée ferme moyenne de 9 années ;
- **un ensemble immobilier mixte - Le Hardy - Frankrijklei 119 à Anvers en Belgique - 9,0 M€ :** Acquisition de l'immeuble mixte Le Hardy situé dans le centre-ville de la métropole d'Anvers, à proximité de la gare centrale et au coeur de la dense et dynamique région flamande. L'immeuble développe une surface totale de 2 863 m² que viennent compléter 19 parkings. Il est loué à trois locataires (Deutsche Bank, un cabinet de recrutement et un cabinet de consulting) dans le cadre de baux présentant une durée ferme moyenne de 3 ans ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - 1e Pijnackerstraat 64 à Rotterdam aux Pays-Bas - 4,8 M€ :** Acquisition de l'immeuble de bureaux Pijnackerstraat situé à Rotterdam, une des quatres villes du Randstad, à 1,5 km de la gare centrale. Le bien, livré en 2006, développe une surface de 1 941 m² et est loué à un groupe éducatif dans le cadre d'un bail ferme de 9 années ;
- **un portefeuille de murs d'hôtels - Bonn, Brême, Düsseldorf et Aix-la-Chapelle en Allemagne - 25,6 M€ :** Acquisition d'un portefeuille de murs d'hôtels à travers une participation de 40 % dans la SCI SYREF 17 aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. Le portefeuille est composé des murs de 4 hôtels situés dans le centre des villes de Bonn, Brême, Düsseldorf et Aix-la-Chapelle. Les quatre actifs sont loués au groupe B&B dans le cadre d'un bail ferme de 25 ans ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - Ptolemaeuslaan 40 et Ptolemaeuslaan 70 à Utrecht aux Pays-Bas - 16,5 M€ :** Acquisition d'un ensemble de deux immeubles de bureaux rue Ptolemaeuslaan à Utrecht, une des quatres villes du Randstad. Les biens développent une surface totale de 4 651 m² et sont loués à 3 locataires, un conseil en environnement, un spécialiste du cloud et un éditeur de logiciels comptables, qui totalisent ensemble une durée ferme moyenne des baux de 7 années ;

*(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.*

- **Un ensemble immobilier de commerce - Johan Cruijff Boulevard 177 à Amsterdam aux Pays-Bas - 16,6 M€ :** Acquisition de l'ensemble de commerce Johan Cruijff à Amsterdam, capitale des Pays-Bas. L'actif est situé dans une zone très fréquentée, à proximité de la gare qui dessert le stade de foot Johan Cruijff de l'Ajax d'Amsterdam. Il est loué à 2 locataires, la chaine de supermarchés Albert Heijn très réputée aux Pays-Bas ainsi qu'une salle de jeux d'arcades. L'ensemble des baux fait ressortir une durée ferme moyenne de 6,4 années.

La liste exhaustive des acquisitions de votre SCPI figure dans le tableau du patrimoine en pages 54 et 55.

*Johann Cruijff Boulevard, 177 - Amsterdam (Pays-Bas)*
*Locataires : Albert Heijn et Gamestate Arena*
*Crédit photo : SuperVastgoed*

## 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Votre SCPI a souscrit un emprunt bancaire de 4,3 M€ via sa participation dans la SCI SYREF 12 (39,0 M€ au total au niveau de la SCI) pour l'acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux à Bonn (Allemagne).

Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des prêts souscrits par votre SCPI directement ou via des véhicules contrôlés :

| Adresse de l'actif | Ville | Pays | Véhicule acquéreur (Quote-part SCPI) | Capital restant dû (M€) | Durée résiduelle | LTV[1] à l'acquisition | Remboursement | Type de taux | Taux |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Godesberger Allée 115-121** | Bonn | Allemagne | SYREF 12 (11 %) | 4,3 | 9 ans et 1 mois | 50 % | In fine | Fixe | 2,15 % |
| | | | **TOTAL** | **4,3** | | | | | |

Au 31/12/2022, votre SCPI affiche un ratio LTV de 3,3 %.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier[2] au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,97 et 0,97.

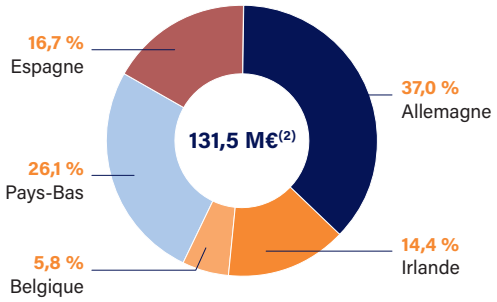
*(1) "Loan-To-Value" ou pourcentage de dette rapportée à la valeur du patrimoine immobilier.*

*(2) L'effet de levier de SOFIDY EUROPE INVEST calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.*

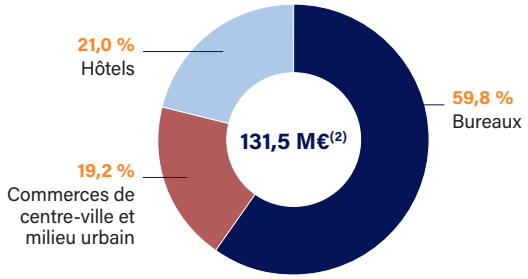
## 1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2022

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2022 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs, le patrimoine total de SOFIDY EUROPE INVEST se décompose de la manière suivante :

### Répartition par zones géographiques[1]




### Répartition par typologies d'actifs[1]




(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 38).
(2) Valeurs d'expertises au 31 décembre 2022 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs.

### Composition du patrimoine à fin 2022 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

| PAYS | BUR [3] | CCV [3] | HÔTEL | TOTAL 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Allemagne | 11,2 % | 4,8 % | 21,0 % | 37,0 % |
| Belgique | 3,5 % | 2,3 % | - | 5,8 % |
| Espagne | 16,7 % | - | - | 16,7 % |
| Irlande | 13,6 % | 0,7 % | - | 14,3 % |
| Pays-Bas | 14,7 % | 11,4 % | - | 26,2 % |
| TOTAL 2022 | 59,8 % | 19,2 % | 21,0 % | 100,0 % |

(3) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville.

### Composition du patrimoine à fin 2022 [en surfaces ($m^2$)]

| PAYS | BUR [4] | CCV [4] | HÔTEL | TOTAL 2022 ($m^2$) | TOTAL 2022 (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Allemagne | 5 205 | 3 029 | 10 560 | 18 794 | 46,0 % |
| Belgique | 2 107 | 881 | - | 2 988 | 7,3 % |
| Espagne | 6 872 | - | - | 6 872 | 16,8 % |
| Irlande | 2 644 | 206 | - | 2 850 | 7,0 % |
| Pays-Bas | 6 592 | 2 749 | - | 9 429 | 22,9 % |
| TOTAL 2022 | 57,3 % | 16,8 % | 25,9 % | 40 932 | 100,0 % |
| TOTAL 2022 (%) | | | | | 100,0 % |

(4) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville.

### Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 3 213 €/$m^2$ au 31 décembre 2022. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 3 205 €/$m^2$ à la fin de l'exercice 2022.

## 1.3.4 Principaux locataires

Au 31 décembre 2022, le patrimoine est constitué de 46 unités locatives. La politique d'investissement de votre SCPI a permis d'acquérir des actifs avec principalement des locataires solides, étatiques ou administratifs et des baux bénéficiant de longues périodes résiduelles fermes. On note une surexposition temporaire à l'enseigne B&B Hotels Germany, qui est toutefois pondérée par le nombre d'emplacements (4) et la durée ferme de 25 ans des baux.

| | Activités | % dans le total des loyers |
|---|---|---|
| B&B HOTELS GERMANY [1] | Hôtel | 19,6 % |
| EXACT | Logiciels | 6,7 % |
| ALBERT HEIJN | Supermarché | 6,6 % |
| GAMESTATE | Salle de jeux | 6,5 % |
| RPS BV | Conseil | 5,7 % |
| CTO EDITORIAL SLU | Formation | 5,2 % |
| DAK GESUNDHEIT | Administration | 5,0 % |
| TOTAL | | 55,3 % |

(1) Portefeuille détenu via une participation dans la SCI SYREF 17. Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention de SOFIDY EUROPE INVEST (40 %).

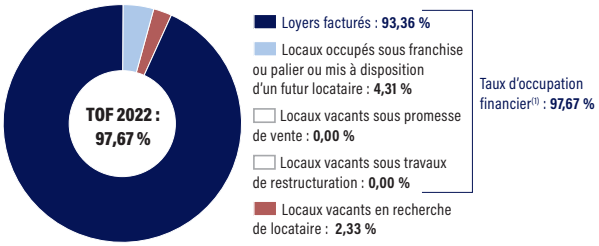
*Frankrijklei 119 - Anvers (Belgique)*
*Locataires principaux : Deutsche Bank et Greystone Recruitment*
*Crédit photo : JLL*

# 1.4 Gestion locative et immobilière

## 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen[1] du patrimoine détenu par SOFIDY EUROPE INVEST s'établit à 97,67 % au titre de l'exercice 2022, en légère baisse par rapport à 2021 (100,00 %), suite à l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Dublin (Irlande) présentant des surfaces à louer.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transparisation » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées.




*(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.*

## 1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice 2022 s'établissent à 2 814 987 € HT / HC.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022 s'établit à 82,4 % à fin décembre 2022 et à 96,8 % à la date de rédaction du présent document (04 avril 2023).

## 1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2022, votre SCPI ne fait l'objet d'aucun litige.

## 1.4.4 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. Au cours de l'exercice 2022, aucune dotation ni reprise sur provision pour gros entretiens n'a été comptabilisée.

Par ailleurs, les gros entretiens n'ayant pas leurs contreparties en charges facturées aux locataires et n'ayant pas fait l'objet de provision pour gros entretiens (PGE) sont comptabilisées directement en charges sur le compte de résultat. Au cours de l'exercice 2022, aucune charge pour gros entretiens n'a été comptabilisée en compte de résultat.

Enfin, les dépenses significatives visant à améliorer sensiblement la qualité de l'actif, ou à prolonger sa durée de vie, sont immobilisées, soit en immobilisation de création s'il s'agit d'un nouveau composant, soit en immobilisation de remplacement s'il s'agit d'un composant existant. Les immobilisations de remplacement sont comptabilisées par la sortie de l'actif du composant remplacé (mise au rebut) en contrepartie de l'inscription de sa valeur résiduelle au débit d'un compte de réserves. Au cours de l'exercice 2022, aucune immobilisation de création ou de remplacement n'a été comptabilisée.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 1,5 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice 2022.

# 1.5 Rapport ISR

## 1.5.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

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

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

***Cadres de gestion ESG appliqués au fonds***

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

***Article 8 au sens de la SFDR***
*Transparence de la démarche*
*Objectif de durabilité supplémentaire*
*Prise en compte des enjeux environnementaux définis par la réglementation*

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

### Objectifs ISR du fonds

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

SOFIDY EUROPE INVEST a obtenu, fin 2021, le label ISR immobilier. Ce label d'Etat a pour objectif d'établir un cadre d'investissement et de gestion responsable pour les fonds immobiliers, et d'attester de la définition d'objectifs ambitieux, de leur suivi et de leur bonne réalisation sur les thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

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

**ENVIRONNEMENT**

Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

- ► Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
  - En favorisant la production d'énergies renouvelables
  - En visant des certifications pour les actifs
  - En procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs
  - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des installations de climatisation
- ► Préserver la biodiversité
  - En mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale

**SOCIAL**

Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs

- ► Favoriser les immeubles accessibles au moyen des transports en commun existants ou à venir
- ► Favoriser l'accès à des services

**GOUVERNANCE**

Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes

- ► Contribuer à la prise de conscience des utilisateurs pour les encourager à agir
  - En développant des guides utilisateurs
  - En intégrant des annexes environnementales
- ► Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique
  - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques
  - En évaluant la réversibilité des actifs

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

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

SOFIDY EUROPE INVEST poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 80 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

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

OU

Biodiversité

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

ET

Consommations énergétiques

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

**Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.** Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR en page 67.

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

### Chiffres-clés

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

**100%**

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

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

## 1.5.2 Démarche ESG de SOFIDY

### Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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

| PROGRES | PROXIMITE | EPARGNANTS & PARTENAIRES | GOUVERNANCE |
|---|---|---|---|
| Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant | Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local | Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien | Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés |
| • 100% des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre<br>• 100% des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique | • Plus de 1500 commerces de centre-ville gérés<br>• 92% des actifs de SOFIDY situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun* | • 6 fonds labellisés ISR<br>• 100% des fonds avec une démarche de durabilité<br>• 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux locataires | • 1 comité ESG trimestriel, comprenant la Direction Générale de SOFIDY<br>• 100% des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG<br>• 100% des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG |

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

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

## Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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

## Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.5.3 PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

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

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

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

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

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

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

### Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

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

### Préserver la biodiversité sur et autour des sites

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

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

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

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

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

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

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

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

Des indicateurs de suivi sont mis en place pour l'ensemble des actifs. Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR en page 67.

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

### Pilier Environnement

| | | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| N°1 | CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉE DU PATRIMOINE (KWHEF/M²).<br>BENCHMARK EXTERNE[2] : 159 KWHEF/M² | N.D. [3] | 143 |
| | **Objectif de l'indicateur :** Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers. | Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. | |
| N°2 | EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGCO2EQ/M2/AN)<br>BENCHMARK EXTERNE[1] : 32 $KGCO_2EQ/M^2/AN$ | N.D. [2] | 47 |
| | **Objectif de l'indicateur :** Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers. | Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. | |
| N°3 | PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR L'ÉTUDE D'UN ÉCOLOGUE (EN POURCENTAGE)<br>BENCHMARK INTERNE[4] : 0,00 % | 0,00 % [5] | 0,00 %[5] |
| | **Objectif de l'indicateur :** Le suivi de la part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment. | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique divisée par la valeur totale des actifs du fonds. | |
| N°4 | PART DU PATRIMOINE PRÉSENTANT UN DISPOSITIF PERTINENT D'HÉBERGEMENT DE LA BIODIVERSITÉ (EN POURCENTAGE)<br>BENCHMARK INTERNE[4] : 2,00 % | 0,00 %[5] | 0,00 %[5] |
| | **Objectif de l'indicateur :** Le suivi de la part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment en mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité peut s'agit par exemple d'hôtels à insectes, de nichoirs à oiseaux ou encore de zones humides. | |
| N°5 | PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIANT D'UN SUIVI DES FUITES DES FLUIDES FRIGORIGÈNES (EN POURCENTAGE)**<br>BENCHMARK INTERNE[4] : 23,00 % | 51,01 % | 31,00 % |
| | **Objectif de l'indicateur :** Suivre le taux de fuite des fluides frigorigènes permet d'identifier le bon fonctionnement des installations de climatisation, et de bénéficier d'un levier d'action direct sur la réduction des émissions de GES des actifs. | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. | |
| N°6 | PART DU PATRIMOINE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'IMPLANTATION D'UN DISPOSITIF DE PRODUCTION D'ENR (EN POURCENTAGE)<br>BENCHMARK INTERNE[4] : 0,00 % | 51,01 % [6] | 0,00 % |
| | **Objectif de l'indicateur :** Le suivi de la part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers, en favorisant la production d'énergies renouvelables et visant des certifications pour nos actifs. | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. | |

*** Indicateur de surperformance du fonds.*

*(1) Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.*
*(2) Deepki Index ESG immobilier 2022: Typologie Bureau en Europe (https://index-esg.com/fr/)*
*(3) Non disponible en 2022 : la labellisation de SOFIDY EUROPE INVEST ayant été obtenue le 23 décembre 2021, ces données sont en cours de consolidation à la date de rédaction du rapport et seront présentées à l'occasion du prochain rapport de performance extra-financière.*
*(4) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.*
*(5) Action prévue en 2023.*
*(6) Un travail a été réalisé en 2022 sur la fiabilisation des données, ceci est expliqué en page 33 de ce rapport.*

## 1.5.4 PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

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

### Contribuer au dynamisme des centres urbains

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

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

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

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

### Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

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

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

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

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

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

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

| Pilier Social | | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| N°7 | POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME THERMIQUE À PROXIMITÉ (EN POURCENTAGE)<br>BENCHMARK INTERNE[2] : 46,00 % | 21,85 % | 36,00 % |
| N°8 | POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES DE SERVICES DIFFÉRENTES (EN POURCENTAGE)<br>BENCHMARK INTERNE[2] : 88,00 % | 42,03 % | 89,00 % |

**N°7**

**Objectif de l'indicateur :**

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

**Méthode de calcul :**

Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres alternatives aux véhicules thermiques à proximité (500m), divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

Par offre alternative à l'autosolisme thermique, on entend l'ensemble des solutions de mobilités douces ou alternatives (transports en commun, vélo, trottinette, véhicules électriques…). Ces dispositifs sont pris en compte dans un rayon de 500 mètres autour de l'actif.

**N°8**

**Objectif de l'indicateur :**

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

**Méthode de calcul :**

Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein :

- Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible
- Crèches
- Pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé
- Salles de sport, équipements sportifs
- Commerces de bouche
- Espaces culturels

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

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

## 1.5.5 EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIDY EUROPE INVEST, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes [1] dans le cadre de sa démarche ESG.

### Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOFIDY EUROPE INVEST.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat d'arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

### Engagement des locataires

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

Par ailleurs, SOFIDY EUROPE INVEST intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux une clause incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

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

### Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

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

### Engagement des prestataires

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

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

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

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

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

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

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

RAPPORT ISR

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

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

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

### Pilier Gouvernance

| | | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| N°9 | PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)<br>BENCHMARK INTERNE[1] : 20,00 % | 28,82 % [2] | 2,00 % |
| N°10 | POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A FAIT L'OBJET DE L'ENVOI D'UN ÉCO-GUIDE À PLUS DE 50 % DES PRENEURS (EN POURCENTAGE)**<br>BENCHMARK INTERNE[2] : 62,00 % | 0,00 % | 84,00 % |
| N°11 | PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DE RÉSILIENCE PAR BATADAPT OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)<br>BENCHMARK INTERNE[2] : 100 % | 100,00 % | 100,00 % |

**N°9**

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi de la part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.

Méthode de calcul :

Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

**N°10**

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi de la part du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.

Méthode de calcul :

Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

**N°11**

**Objectif de l'indicateur :**

L'objectif est d'évaluer l'exposition des bâtiments aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. Le but de cette évaluation est notamment d'identifier, d'estimer les risques puis d'entreprendre le cas échéant les actions d'adaptation pertinentes.

Evaluation de l'exposition des bâtiments aux risques physiques via l'outil « Bat-ADAPT » ou équivalent (pour les actifs à l'international par exemple). L'outil « Bat-ADAPT » a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il permet de cartographier et analyser les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment, avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090.

Méthode de calcul :

Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

** Indicateur de surperformance du fonds.

*(1) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.*
*(2) Seul l'actif de Essen est comptabilisé dans cet indicateur. Un plan d'action spécifique est engagé pour le faire croitre sur 2023.*

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

### Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

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

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

### Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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

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

### Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

### Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

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

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

*(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici :https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088*
*(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.*

## 1.5.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La méthodologie ISR de SOFIDY EUROPE INVEST utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs immobiliers est détaillée dans le code de transparence du fonds, disponible sur le site internet : https://www.sofidy.com/documentation/sofidy-europe-invest

### Évolution de la méthodologie en 2022

Comparativement aux scores ISR publiés dans le rapport annuel du fonds sur l'exercice 2021, la grille ISR a été légèrement adaptée en 2022 avec l'intégration d'un critère et d'un sous-critère dans le pilier Gouvernance et plus spécifiquement sur la thématique Résilience au Changement Climatique :

- Le nouveau critère ajouté concerne *l'élaboration d'un plan d'action sur les risques climatiques* identifiés sur l'actif ;
- Le nouveau sous-critère ajouté au critère est *« Exposition de l'actif aux risques physiques liés au dérèglement climatique »*. Ce critère prend maintenant en compte le risque de « vagues de chaleur », conformément à Batadapt/R4RE.

## 1.5.8 CAS D'ETUDE – La performance extra-financière des actifs

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

### LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEURS SCORES ESG)

| Actif | Note au 31/12/2022 |
|---|---|
| CALLE DE ALBARRACIN (MADRID, ESPAGNE) | 41,70 |
| DELITZSCHER STRASSE 54 (HALLE / SAALE, ALLEMAGNE) | 36,79 |
| GROSSKÖLNSTRASSE 57-63 (AACHEN, ALLEMAGNE) | 35,63 |
| SEVERINSTRAßE 42 (ESSEN, ALLEMAGNE) | 33,90 |
| 76 / 78 HARCOURT STREET (DUBLIN, IRLANDE) | 32,73 |

### LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

| Actif | Note au 31/12/2022 |
|---|---|
| CALLE DE ALBARRACIN (MADRID, ESPAGNE) | 41,70 |
| FRANKRIJKLEI 119 (ANVERS, BELGIQUE) | 19,69 |
| GODESBERGER ALLEE 115-121 (BONN, ALLEMAGNE) | 22,89 |
| INDEPENDENT HOUSE (DUBLIN, IRLANDE) | 29,23 |
| FITZWILLIAM HALL (DUBLIN, IRLANDE) | 22,90 |

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

| Actif | Note au 31/12/2022 |
|---|---|
| FLEMING COURT (DUBLIN, IRLANDE) | 15,11 |
| FRANKRIJKLEI 119 (ANVERS, BELGIQUE) | 19,69 |
| GODESBERGER ALLEE 115-121 (BONN, ALLEMAGNE) | 22,89 |
| FITZWILLIAM HALL (DUBLIN, IRLANDE) | 22,90 |
| INDEPENDENT HOUSE (DUBLIN, IRLANDE) | 29,23 |

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST sont présentées dans les pages 26 à 31 de ce document.

### Exemple de réalisations et de plan d'actions sur l'actif Calle de Albarracin à Madrid (Espagne)

Cet ensemble de 3 immeubles de bureaux a été acquis en 2022. Il bénéficie de la certification BREEAM Very Good. Les bâtiments A et C ont été rénovés en 2016 et 2021. Le bâtiment B a fait l'objet d'une rénovation en 2022, incluant le désamiantage de la cheminée.

L'objectif pour 2023 est de collecter un maximum de données sur les consommations réelles de l'actif, afin de pouvoir bâtir un plan d'améliorations sur les années suivantes.

Les données collectées pourront concerner les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'eau, les déchets, la qualité de l'air… Elles seront remontées en fonction des cas et des possibilités grâce à des capteurs, des compteurs connectés, des échanges d'information avec les parties prenantes.

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

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

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

### Évolution des scores de quatre actifs de SEI par rapport à 2021

| Actif | Note initiale (2021) | Note initiale fiabilisée | Note Actuelle |
|---|---|---|---|
| GROSSKÖLNSTRASSE 57-63 (AACHEN, ALLEMAGNE) | 43,95 | 25,02 | 35,63 |
| 76 / 78 HARCOURT STREET (DUBLIN, IRLANDE) | 29,56 | 19,78 | 32,73 |
| SEVERINSTRAßE 42 (ESSEN, ALLEMAGNE) | 26,57 | 27,57 | 33,90 |
| DUBLIN FITZWILLIAM PLACE | 26,42 | 15,41 | 22,90 |

Les scores publiés dans le rapport annuel de SOFIDY EUROPE INVEST proviennent des grilles initiales réalisées lors de la phase d'investissement en 2021. Depuis la publication de ces scores, les grilles ont été revues dans le cadre d'une campagne interne, visant à améliorer la fiabilité des données ESG. Des travaux ont été menés pour corriger et fiabiliser ces grilles avant de mettre en place des plans d'actions pour améliorer les scores. Les scores publiés dans ce rapport sont ceux qui ont été fiabilisés et constituent désormais la référence pour le cycle de trois ans.

# 1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2022 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

## 1.6.1 Évolution des résultats financiers par part

Le résultat courant par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022 s'établit à 10,38 €, en retrait par rapport à l'exercice 2021 (en année pleine proforma).

Cette évolution s'explique principalement par une baisse des revenus, résultant d'une plus grande prudence à l'investissement dans le contexte macroéconomique compliqué de 2022, et conduisant à un décalage dans le temps du planning d'acquisitions et donc des revenus.

À noter qu'à compter de septembre 2022, une partie de la trésorerie est placée à brève échéance afin de bénéficier de la hausse des taux d'intérêt. Ainsi au 31 décembre 2022, 35 000 000 € étaient placés sur des comptes à terme à échéance 3 mois rémunérés au taux annuel de 2,50 %.

La baisse du poste de charges est essentiellement dû à un effet de base, les provisions passées en 2021 au titre des frais de fund management (commissaire aux comptes, expertises immobilières, dépositaire...) et d'impôts payés à l'étranger ayant fait l'objet de reprises en 2022 suite à la réception des premières factures.

Le patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST étant situé hors de France, votre SCPI assume pour le compte de ses associés le paiement de l'impôt sur les revenus tirés des actifs présents dans chacun des pays investis. Les mécanismes de déclarations des revenus tirés du patrimoine situé à l'étranger auprès de l'administration fiscale française, permettent de ne pas être doublement imposé.

L'impôt payé pour le compte des associés de SOFIDY EUROPE INVEST au titre des revenus perçus à l'étranger s'élève à 0,85 € par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice 2022. Retraité de cette fiscalité, le résultat par part ayant pleine jouissance sur l'exercice s'établit à 11,23 €.

| En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice | EXERCICE 2021 (9 mois) | | EXERCICE 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | En € par part | En % du total des revenus | En € par part | En % du total des revenus |
| REVENUS | | | | |
| Recettes locatives brutes et produits divers | 8,08 | 56,2 % | 11,78 | 96,5 % |
| Produits financiers avant prélèvement obligatoire | 6,30 | 43,8 % | 0,43 | 3,5 % |
| TOTAL DES REVENUS | 14,38 | 100,0 % | 12,22 | 100,0 % |
| CHARGES | | | | |
| Commission de gestion | 1,48 | 10,3 % | 1,13 | 9,2 % |
| Autres frais de gestion | 2,96 | 20,6 % | 0,68 | 5,6 % |
| Charges locatives non récupérées | 0,01 | 0,1 % | 0,03 | 0,2 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 4,45 | 31,0 % | 1,84 | 15,1 % |
| Charges financières | 0,00 | 0,0 % | 0,00 | 0,0 % |
| Amortissements nets | 0,00 | 0,0 % | 0,00 | 0,0 % |
| Provisions | 0,00 | 0,0 % | 0,00 | 0,0 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | 0,00 | 0,0 % | 0,00 | 0,0 % |
| TOTAL DES CHARGES | 4,45 | 31,0 % | 1,84 | 15,1 % |
| RÉSULTAT COURANT (1) | 9,93 | 69,0 % | 10,38 | 84,9 % |
| *RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE PAYÉE PAR VOTRE SCPI POUR LE COMPTE DES ASSOCIÉS (POUR INFORMATION)* | 10,25 | 71,3 % | 11,23 | 91,9 % |
| dont : | | | | |
| - Revenus distribués avant prélèvement obligatoire (2) et prélèvements sociaux (3) | 8,10 | 56,3 % | 10,08 | 82,5 % |
| - Revenus distribués après prélèvement obligatoire (2) et prélèvements sociaux (3) | 8,10 | 56,3 % | 9,87 | 80,8 % |
| VARIATION REPORT À NOUVEAU(6) | 0,23 | | 0,34 | |
| REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION (4)(6) | 0,00 | | 0,57 | |
| REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION (5)(6) | 0,23 | | 0,57 | |

(1) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.
(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.
(3) Hors distribution exceptionnelle.
(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.
(5) Après affectation du résultat de l'exercice.
(6) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

## 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

| Année | Recettes locatives brutes | CHARGES (1) [dont commissions de la Société de Gestion] | | Pourcentage charges / recettes locatives brutes | Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit (2) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2021** | 215 420 € | 118 715 € | [39 462 €] | 55,11 % | 55,11 % |
| **2022** | 3 953 474 € | 617 131 € | [379 607 €] | 15,61 % | 15,55 % |

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - sortie des immobilisations financières (des participations cédées au cours de l'exercice).

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

## 1.6.3 Résultats financiers transparisés

| LIBELLÉS | PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT | PATRIMOINE DES FILIALES | TOTAL DU PÉRIMÈTRE |
|---|---|---|---|
| COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER | | | |
| Loyers | 653 737 € | 2 403 257 € | 3 056 993 € |
| Charges non récupérables | -8 384 € | -109 154 € | -117 538 € |
| Travaux non récupérables et gros entretien | - | - | - |
| Impact des douteux | - | - | - |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | **645 353 €** | **2 294 102 €** | **2 939 455 €** |
| | | | |
| COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | | |
| Commission de gestion de la société de gestion | -379 607 € | - | -379 607 € |
| Autres charges d exploitation | -208 886 € | -335 605 € | -544 491 € |
| Intérêts des emprunts | - | -73 037 € | -73 037 € |
| Autres charges financieres | - | -151 € | -151 € |
| Produits financiers | 145 534 € | 7 390 € | 152 924 € |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | **-442 960 €** | **-401 403 €** | **-844 362 €** |
| | | | |
| COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | | | |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | **-** | **-128 €** | **-128 €** |
| | | | |
| RÉSULTAT TRANSPARISÉ | **202 393 €** | **1 892 571 €** | **2 094 964 €** |
| DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES SPV | | | **1 386 918 €** |
| RÉSULTAT DE LA SCPI | | | **3 481 882 €** |
| Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022 | | | 10,38 € |

## 1.6.4 Taux de distribution

| | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Prix d'entrée(1) | 235 €(4) | **235 €** |
| Dividende versé au titre de l'année 2022 | 10,80 €(5) | **10,08 €** |
| Taux de distribution brut(2) | 4,92 %(5) | **4,65 %** |
| Taux de distribution net(3) | 4,60 %(5) | **4,29 %** |
| Report à nouveau cumulé par part | 0,23 € | **0,57 €** |

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.

(2) Taux de distribution brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année 2022 (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2022.

(3) Taux de distribution brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année 2022 (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2022.

(4) 223,25 € sur la période du 01/04/2021 au 11/07/2021 pendant la phase de commercialisation réservée aux investisseurs "sponsors"'.

(5) Dividende et taux de distribution annualisé en 2021, année de lancement de SOFIDY EUROPE INVEST.

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 10,08 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur la valeur de part au 1er janvier 2022 de 4,29 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-contre.

| En Euros | 2021 | 2022 | Date paiement |
|---|---|---|---|
| Acompte 1er trimestre(1) | | 2,28 € | *Fin avril N* |
| Acompte 2ème trimestre(1) | | 2,28 € | *Fin juillet N* |
| Acompte 3ème trimestre(1) | | 2,28 € | *Fin octobre N* |
| Acompte 4ème trimestre(1) | 10,80 €(2) | 3,24 € | *Fin janvier N+1* |
| DIVIDENDE ANNUEL PAR PART | **10,80 €(2)** | **10,08 €** | |

(1) ) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4ème trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4ème trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Dividende annualisé en 2021, année de lancement de SOFIDY EUROPE INVEST.

## 1.6.5 Diverses mentions obligatoires

### Délais de règlement Clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2022 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

**FACTURES REÇUES**

| ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 0 | 3 | 1 | 1 | | 5 |
| Montant total des factures concernées (TTC) | 0 | 4 743 | 2 820 | 2 820 | 0 | 10 384 |
| % du montant total des achats de l'exercice (TTC) | 0,00 % | 0,03 % | 0,02 % | 0,02 % | 0,00 % | 0,07 % |
| (B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Montant total des factures exclues (TTC) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE) | | | | | | |
| DÉLAIS LÉGAUX : 30 JOURS | | | | | | |

**FACTURES ÉMISES**

| ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 0 | 1 | | | | 1 |
| Montant total des factures concernées (TTC) | 0 | 43 109 | 0 | 0 | 0 | 43 109 |
| % du CA de l'exercice (TTC) | 0,00 % | 6,59 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 6,59 % |
| (B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Montant total des factures exclues (TTC) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE) | | | | | | |
| DÉLAIS LÉGAUX : 0 JOUR | | | | | | |

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 22).

### Tableau d'emploi des fonds

| En Euros | Total au 31/12/2021 (1) | Durant l'année N | Total au 31/12/2022 (1) |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés (2) | 48 883 525 | 155 389 671 | **204 273 196** |
| Cessions d'immeubles (3) | | | |
| Plus / moins-values sur cession d'immeubles | | | |
| Emprunts | | | |
| Prélèvements sur primes d'émission (4) | -4 843 295 | -21 355 056 | **-26 198 351** |
| Investissements immobiliers patrimoine direct | -5 875 000 | -42 345 000 | **-48 220 000** |
| Investissements immobiliers indirects | -17 040 627 | -74 773 230 | **-91 813 857** |
| Dépôts et cautionnements | | 147 348 | **147 348** |
| Divers (5) | | | |
| SOMMES RESTANT À INVESTIR | **21 124 602** | **17 063 733** | **38 188 335** |

(1) Depuis l'origine de la Société.
(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.
(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.
(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts,...).
(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie,...) ne sont pas pris en compte.

## 1.6.6 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

| En Euros | 2022 |
|---|---|
| Résultat de l'exercice | 3 633 960 |
| Dotations nettes aux provisions | |
| CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT | 3 633 960 |
| VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT | 2 692 625 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ | 6 326 586 |
| Achats d'immeubles et travaux immobilisés | -46 885 217 |
| Acquisitions indirectes (1) | -34 374 933 |
| Cessions d'immeubles nettes de fiscalité | |
| Autres variations d'immobilisations | -40 398 297 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS | -121 658 447 |
| Collecte nette | 155 389 671 |
| Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission | -16 814 839 |
| Dividendes versés au cours de l'exercice | -1 975 437 |
| Nouveaux emprunts contractés (2) | |
| Remboursements d'emprunts | |
| Variations des dépôts de garantie | 147 348 |
| Autres variations financières | 167 906 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS | 136 914 649 |
| Variation de trésorerie | 21 582 788 |
| Trésorerie d'ouverture | 22 936 365 |
| Trésorerie disponible en fin de période | 44 519 153 |
| VARIATION DE TRÉSORERIE | 21 582 788 |

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.
(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.

# 1.7 Expertises et valeur de la société

## 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 131,5 M€ au 31 décembre 2022 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 48,1 M€, soit 36,6 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées[1] pour un montant de 83,4 M€ (quote-part de SOFIDY EUROPE INVEST de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 63,4 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société[2] fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant BNP Paribas Real Estate sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans, et d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2022, quatre investissements réalisés au cours du 4ème trimestre, à savoir l'immeuble de bureaux de Rotterdam (Pays-Bas), le portefeuille de quatre hôtels B&B en Allemagne, l'ensemble de deux immeubles de bureaux à Utrecht (Pays-Bas) et l'actif de commerces à Amsterdam (Pays-Bas), n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 44,5 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2022, le portefeuille immobilier de votre SCPI affiche une valorisation stable par rapport au prix d'acquisition (-0,31 %), reflétant la qualité du patrimoine investi et de sa localisation, ainsi que les bonnes conditions d'acquisition avec un taux de rendement immédiat de 5,7 % en moyenne.

## 1.7.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

| En Euros | Valeur Comptable | Valeur de réalisation sur la base des expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE | Valeur de reconstitution sur la base des expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE |
|---|---|---|---|
| Valeur des immeubles détenus en direct | 47 785 000 | 47 619 000 | 47 619 000 |
| Montant des droits et frais d'acquisitions | 5 188 015 | | 4 153 552 |
| Amortissements | -5 188 015 | | |
| Provision pour grosses réparations | | | |
| SOUS TOTAL | **47 785 000** | **47 619 000** | **51 772 552** |
| Agencements | | | |
| Amortissements | | | |
| SOUS TOTAL | | | |
| Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente | | | |
| Immobilisations financières dont participations contrôlées | 91 813 857 | 88 852 543 | 89 867 845 |
| Liquidités nettes à investir | 38 775 750 | 38 775 750 | 38 775 750 |
| SOUS TOTAL | **130 589 608** | **127 628 293** | **128 643 595** |
| Commission de souscription | 21 010 337 | | 17 843 355 |
| Amortissements | -21 010 337 | | |
| SOUS TOTAL | **0** | **0** | **17 843 355** |
| VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ | **178 374 608** | **175 247 293** | **198 259 502** |
| Nombre de parts sociales au 31/12/2022 | 873 867 | 873 867 | 873 867 |
| Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2023 du solde du dividende 2022 | 204,12 | 200,54 | 226,88 |

*(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.*
*(2) Hors actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier, ayant fait l'objet d'une évaluation annuelle par des experts immobiliers indépendants de place.*

# 1.8 Fiscalité

## 1.8.1 Fiscalité pour une part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2022

### Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

| En Euros | 2022 |
|---|---|
| Revenus fonciers bruts | 7,27 € |
| Frais et charges déductibles | -1,13 € |
| Intérêts d'emprunts | 0,00 € |
| REVENUS FONCIERS NETS | 6,14 € |
| *dont revenus fonciers de source française* | *0,00 €* |
| *dont revenus fonciers en provenance de l'étranger* | *6,14 €* |
| PRODUIT FINANCIERS | 0,00 € |
| Rappel dividende ordinaire versé | 10,08 € |

### Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 2,79 €

### Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

| | Valeur IFI indicative [1] |
|---|---|
| Pour les résidents fiscaux français | 144,39 € |
| Pour les non-résidents fiscaux | 0,00 € |

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.8.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

## 1.8.2 Régime fiscal

### Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés ;
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, les revenus générés par les immeubles situés à l'étranger sont imposés localement selon les règles fiscales propres à chaque pays, l'impôt étant acquitté par la SCPI.

Les conventions fiscales entre la France et chacun des pays dans lesquels la SCPI investit prévoient des mécanismes permettant d'éviter une nouvelle imposition au niveau des associés imposés en France selon la méthode dite du « taux effectif » (Irlande, Pays-Bas et Belgique) ou selon la méthode dite des « faux crédits » (Allemagne et Espagne). Ce mécanisme conduit généralement à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont soumis 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 %.

### Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI en France sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %).

Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'Etat de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger (Allemagne et Espagne) ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif (Belgique, Irlande et Pays-Bas).

### Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

### Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

# 1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

## 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres élus pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement trois fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

*25-25A Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)*
*Locataire principal : Glandore*
*Crédit photo : Henderson Park*

## 1.9.2 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 la SCPI ;
- 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 que SCPI, SOFIDY EUROPE INVEST entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

Société Générale a par ailleurs été nommée en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

### Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'une politique de gestion des risques et de cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) ;
- d'un ensemble de procédures écrites référencées dans un registre des procédures de SOFIDY régulièrement mis à jour ;
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données ;
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables ;
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques ;
- d'un responsable de la gestion des risques.

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

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

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, 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 1er et 2nd niveaux et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

## 1.9.3 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).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management ou par SOFIDY.

### Honoraires de relocation 2022

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST peut être amenée à signer avec des sociétés liées filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2022 à ce titre avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

### Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées filiales de SOFIDY, aux conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre en 2022 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 23,9 équivalents temps plein en 2022.

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

# 1.11 Perspectives

En 2023, votre Société de Gestion compte poursuivre le développement de votre SCPI basé sur une politique d'investissement sélective, diversifiée (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier résidentiel...) et orientée principalement vers les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse.

La hausse des taux directeurs en 2022 pourrait faire apparaître de bonnes opportunités sur le marché de l'investissement en 2023. Forte d'une trésorerie de 45 M€ fin 2022, SOFIDY EUROPE INVEST se trouve en bonne position pour les saisir.

Malgré un contexte de taux d'intérêt toujours peu favorable au financement bancaire, l'opportunité d'utiliser l'effet de levier du crédit sera étudiée à chaque nouvelle acquisition.

Votre Société de Gestion s'attachera également à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la politique ISR de SOFIDY EUROPE INVEST.

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

# 1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

### Douzième résolution - Augmentation du capital plafond

Au 31 décembre 2022, le montant nominal du capital social de la SCPI a atteint 131 080 050 €, pour un capital plafond aujourd'hui fixé à 250 000 000 €. La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 7.3 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 250 000 000 € à 500 000 000 €. Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour atténuer les risques attachés à l'immobilier : accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par zone géographique, par typologie d'actif et par locataire pour sécuriser davantage les revenus et les dividendes. Les investissements nouveaux sont en outre nécessaires pour continuer d'adapter le patrimoine aux évolutions de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles adaptés aux nouveaux modes de travail, évolution des modes de consommation...), mais également pour l'adapter aux évolutions des dynamismes des différentes zones géographiques en Europe ;
- consolider et favoriser la liquidité du titre : le maintien de la variabilité du capital contribue à la liquidité du titre et à la bonne tenue du prix de la part ;
- satisfaire la demande des épargnants : les réseaux de collecte et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants comme de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires.

En conséquence, votre Société de Gestion est favorable à cette augmentation du capital plafond statutaire et vous propose d'approuver la douzième résolution.

### Treizième résolution - Modification du nom du tribunal

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de remplacer dans l'article 29 des statuts la référence au "tribunal de grande instance" par la nouvelle dénomination en vigueur, à savoir "tribunal judiciaire". En conséquence, il vous est proposé d'approuver la treizième résolution.

# Rapport financier sur l'exercice 2022

# 2


**2.1 État du patrimoine** 46

**2.2 Tableau de variation des capitaux propres** 47

**2.3 Engagements hors bilan** 47

**2.4 Compte de résultat de l'exercice** 48

**2.5 Annexe** 50

2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation 50

2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres 51

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat 53

2.5.4 Autres informations 53

**2.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022** 54

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs 54

2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés 54

2.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs 54

2.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés 55

# 2.1 État du patrimoine

| En Euros | EXERCICE N, clos le 31 décembre 2022 | | EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2021 (9 mois) | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| *Immobilisations locatives* | | | | |
| Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes) | | | | |
| *Amortissements droits réels* | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 48 220 000 | 48 054 000 | 5 875 000 | 6 000 000 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Immobilisations travaux en cours | | | | |
| *Provisions liées aux placements immobiliers* | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Grosses réparations | | | | |
| Gros entretiens | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| *Titres financiers contrôlés* | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 36 804 752 | 33 843 437 | 2 429 819 | 2 111 514 |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS) | 85 024 752 | 81 897 437 | 8 304 819 | 8 111 514 |
| | | | | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées | 55 009 105 | 55 009 105 | 14 778 715 | 14 778 715 |
| Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées | | | | |
| TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES) | 55 009 105 | 55 009 105 | 14 778 715 | 14 778 715 |
| | | | | |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| CRÉANCES | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 300 503 | 300 503 | 7 207 | 7 207 |
| Autres créances | | | | |
| Provisions pour dépréciation des créances | | | | |
| VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 35 021 575 | 35 021 575 | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 9 497 578 | 9 497 578 | 22 936 365 | 22 936 365 |
| TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION) | 44 819 656 | 44 819 656 | 22 943 572 | 22 943 572 |
| | | | | |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| DETTES | | | | |
| Dettes financières | -147 348 | -147 348 | | |
| Dettes d'exploitation | -4 633 662 | -4 633 662 | -1 325 636 | -1 325 636 |
| Dettes diverses | -1 697 897 | -1 697 897 | -612 510 | -612 510 |
| TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION) | -6 478 906 | -6 478 906 | -1 938 146 | -1 938 146 |
| | | | | |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION) | | | 0 | 0 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 178 374 608 | | 44 088 960 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 175 247 293 | | 43 895 655 |

## 2.2 Tableau de variation des capitaux propres

| En Euros | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | 31 809 150 | | 99 270 900 | **131 080 050** |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| PRIMES D'ÉMISSION | | | | |
| Primes d'émission | 17 074 375 | | 56 118 771 | **73 193 146** |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -4 843 295 | | -21 355 056 | **-26 198 351** |
| ÉCARTS D'ÉVALUATION | | | | |
| Écart de réévaluation | | | | |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE | | | | |
| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | | | | |
| RÉSERVES | | | | |
| REPORT À NOUVEAU | | **48 730** | **152 079** | **200 809** |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | **3 481 882** | **3 481 882** |
| Résultat de l'exercice N-1 | 264 611 | -264 611 | | |
| Acomptes sur distribution | -215 880 | 215 880 | -3 382 928 | **-3 382 928** |
| TOTAL GÉNÉRAL | **44 088 960** | **0** | **134 285 648** | **178 374 608** |

## 2.3 Engagements hors bilan

| En Euros | 2022 (1) | 2021 (1) |
|---|---|---|
| Dettes garanties (2) | **4 291 003** | |
| Engagements reçus sur les placements immobiliers (3) | | |
| Engagements donnés sur les placements immobiliers (4) | **6 681 459** | |
| Engagements donnés sur les instruments financiers (5) | | |

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.
(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des suretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.
(3) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).
(4) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).
(5) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

# 2.4 Compte de résultat de l'exercice

| En Euros | Exercice N clos le 31/12/22 | Exercice N-1 clos le 31/12/21 (9 mois) |
|---|---|---|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Loyers | 653 737 | 125 420 |
| Charges facturées | 20 254 | |
| Produits des participations contrôlées | 3 279 484 | 90 000 |
| Produits annexes | | |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | | |
| Reprises de provisions pour gros entretiens | | |
| Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées | | |
| Transfert de charges immobilières | 4 540 217 | 647 798 |
| TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS | 8 493 691 | 863 218 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 20 254 | |
| Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif | 2 304 | |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Frais d'acquisitions | 4 540 217 | 647 798 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Dépréciation pour créances douteuses | | |
| Dépréciations des titres de participations contrôlées | | |
| Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière | | |
| Autres charges immobilières | 6 166 | 271 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES | 4 568 940 | 648 069 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 3 924 751 | 215 149 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | | |
| Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 16 801 814 | 4 195 497 |
| Autres produits | 5 | |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION | 16 801 819 | 4 195 497 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Rémunération de la société de gestion | 379 607 | 39 462 |
| Diverses charges d'exploitation | 208 800 | 78 982 |
| Commission de souscription | 16 801 814 | 4 195 497 |
| Dotation aux provisions d'exploitation | | |
| Dotation aux provisions pour risques et charges | | |
| Dépréciations des titres de participations non contrôlées | | |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | 17 390 221 | 4 313 942 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | -588 403 | -118 444 |

# Compte de résultat de l'exercice (suite)

| En Euros | Exercice N clos le 31/12/22 | Exercice N-1 clos le 31/12/21 (9 mois) |
|---|---|---|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | 167 906 |
| Autres produits financiers | 145 534 | |
| Reprises de dépréciations | | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS | 145 534 | 167 906 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Charges financières diverses | | |
| Dépréciations | | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES | | 0 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 145 534 | 167 906 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 0 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Dotation aux amortissements et aux provisions | | |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES | | 0 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | | 0 |
| RÉSULTAT NET | 3 481 882 | 264 611 |

# 2.5 Annexe

## 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1er janvier 2017.

### Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société BNP Paribas Real Estate), nommé par l'Assemblée Générale du 1er avril 2021, a procédé pour la première année de son mandat, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2022, quatre investissements réalisés au cours du 4ème trimestre, à savoir l'immeuble de bureaux de Rotterdam (Pays-Bas), le portefeuille de quatre hôtels B&B en Allemagne, l'ensemble de deux immeubles de bureaux à Utrecht (Pays-Bas) et l'actif de commerces à Amsterdam (Pays-Bas), n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 44,5 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges ainsi que la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant). Dans ce contexte, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date de clôture de l'exercice.

Par ailleurs la SCPI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ou en Russie.

## 2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

### Informations relatives aux actifs immobilisés

#### État de l'actif immobilisé

| En Euros | 31/12/2021 | Entrées | Sorties | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 5 875 000 | 42 345 000 | | 48 220 000 |
| Agencements (des terrains et constructions locatives) | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Immobilisations travaux en cours | | | | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations | 17 208 534[1] | 74 605 324 | | 91 813 857 |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Fonds de roulement | | | | |
| TOTAL | 23 083 534 | 116 950 324 | | 140 033 857 |

#### Immobilisations locatives

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles détenus directement par la société (48 220 000 €).

#### Immobilisations financières

Elles sont constituées des participations, à hauteur de 36 804 752 €, et des créances en compte courant d'associé, à hauteur de 55 009 105 €, suivantes :

- participation de 1 018 770 € (soit 25 %) dans la SCI SYREF 9, qui détient les actifs Großkölnstraße 57-63 à Aix-la-Chapelle et Delitzscher Straße 54 à Halle-sur-Saale (Allemagne). SOFIDY EUROPE INVEST possède également une créance en compte courant d'associé de 9 825 105 € sur cette participation ;
- participation de 9 849 900 € (soit 20 %) dans la SCI SYREF 10, qui détient les actifs Harcourt Street 76-78, 25-25A Fitzwilliam Place, Fleming's Place et Independent House-Talbot Street à Dublin (Irlande). SOFIDY EUROPE INVEST possède également une créance en compte courant d'associé de 14 855 600 € sur cette participation ;
- participation de 3 852 049 € (soit 11 %) dans la SCI SYREF 12, qui détient l'actif Godesberger Allee 115-121 à Bonn (Allemagne). SOFIDY EUROPE INVEST possède également une créance en compte courant d'associé de 1 914 455 € sur cette participation ;
- participation de 8 308 033 € (soit 67 %) dans la SCI SYREF 15, qui détient l'actif Calle de Albarracin, 34 à Madrid (Espagne). SOFIDY EUROPE INVEST possède également une créance en compte courant d'associé de 13 801 945 € sur cette participation ;
- participation de 13 776 000 € (soit 40 %) dans la SCI SYREF 17, qui détient un portefeuille de quatre hôtels B&B à Vorgebirgsstrasse 33 à Bonn, Vorgebirgsstrasse 33 à Brême, Ludwig-Erhard-Allee 2 à Düsseldorf et Zollernstrasse 2-4 à Aix-la-Chapelle (Allemagne). SOFIDY EUROPE INVEST possède également une créance en compte courant d'associé de 14 612 000 € sur cette participation.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2022 :

| En Euros (hors créances sur participations) | Au 31 décembre 2022 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Valeur comptable | Valeur estimée | Plus ou moins values latente | Résultat [1] | Capitaux propres [1] | Quote-part détenue |
| SCI SYREF 9 | 1 018 770 | 858 093 | -160 677 | 577 120 | 3 824 599 | 25,00 % |
| SCI SYREF 10 | 9 849 900 | 7 638 720 | -2 211 180 | -7 783 248 | 49 112 108 | 20,00 % |
| SCI SYREF 12 | 3 852 049 | 3 615 974 | -236 075 | 618 282 | 34 999 551 | 11,00 % |
| SCI SYREF 15 | 8 308 033 | 8 380 152 | 72 119 | 451 765 | 12 399 502 | 66,67 % |
| SCI SYREF 17 | 13 776 000 | 13 350 499 | -425 501 | -145 354 | 12 444 000 | 40,00 % |
| TOTAL | 36 804 752 | 33 843 437 | -2 961 315 | - 6 281 435 | 112 779 760 | |

(1) Pour 100 % des actifs.

*(1) Se décompose en 17 040 627,42 € d'immobilisations financières dont créances sur participations et 167 906,31 € d'intérêts courus sur les créances sur participations.*

### État des amortissements et provisions

Au 31 décembre 2022, aucune dotation ou reprise sur provision n'a été comptabilisée.

### Variation de la provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2022, aucune dotation ou reprise sur provision pour gros entretien n'a été comptabilisée.

## Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

### Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires s'élèvent à 300 503 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

| En Euros | 2022 |
|---|---|
| Locataires et comptes rattachés : | 300 503 |
| Créances douteuses (avant provisions) : | - |
| Provisions pour dépréciations de créances : | - |
| TOTAL | 300 503 |

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 2022, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier de sortie de la situation de pandémie 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.

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année s'établissait à 44 519 153 €, répartie en 9 497 578 € de disponibilités en banque et 35 021 575 € en comptes à terme à échéance 3 mois rémunérés au taux annuel de 2,50 %.

### Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 6 331 559 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

| En Euros | 2022 |
|---|---|
| Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 2 010 991 €) : | 2 020 368 |
| Associés souscriptions en cours : | 1 561 185 |
| Dettes fiscales et sociales : | -47 964 |
| Associés dividendes du 4ème trimestre à payer : | 1 606 278 |
| Associés dividendes bloqués : | 17 094 |
| Créditeurs divers : | -3 242 |
| Dettes diverses provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : | 1 177 840 |
| TOTAL | 6 331 559 |

### Dettes financières

Au 31 décembre 2022, votre SCPI présente les dettes financières suivantes :

| En Euros | 2022 |
|---|---|
| Emprunts auprès des établissements de crédit : | 0 |
| Dettes financières (dépôts de garantie) : | 147 348 |
| TOTAL | 147 348 |

À cette même date, les dettes des participations de SOFIDY EUROPE INVEST auprès des établissements de crédit se présentent ainsi :

| Véhicule concerné | % de détention | Capital restant dû (quote-part SCPI) | Taux | Type de taux | Durée résiduelle | Remboursement |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SCI SYREF 12 | 11 % | 4 291 003 | 2,15 % | Fixe | 9 ans et 1 mois | In fine |
| TOTAL | | 4 291 003 | | | | |

Au 31 décembre 2022, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (4 291 003 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention de SOFIDY EUROPE INVEST se décompose en :

| En Euros | Véhicule concerné | Échéance > 5 ans | Total |
|---|---|---|---|
| EMPRUNTS À TAUX FIXES(1) | | | |
| Emprunts "in fine" : | SCI SYREF 12 | 4 291 003 | 4 291 003 |
| TOTAL | | 4 291 003 | 4 291 003 |

## Informations relatives aux capitaux propres

### Prélèvements sur primes d'émission

| En Euros | Mouvements en 2022 | Mouvements depuis l'origine |
|---|---|---|
| Solde de la prime d'émission en début de période | 12 231 080 | |
| Augmentation de la prime d'émission | 56 118 771 | 73 193 146 |
| - Écarts sur remboursements de parts | -13 025 | -13 025 |
| - Écarts sur dépréciations d'actifs | | |
| - Frais d'achats | -4 540 217 | -5 188 015 |
| - Commission de souscription | -16 801 814 | -20 997 311 |
| SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2022 | 46 994 795 | 46 994 795 |

(1) *Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.*

### Résultat de l'exercice

| En Euros | |
|---|---|
| Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à : | 3 481 882 |
| La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : | -1 785 097 |
| Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à : | -1 597 831 |
| LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À : | 98 954 |

## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

| En Euros | 2022 |
|---|---|
| Les loyers : | 653 737 |
| Les produits des participations contrôlées : | 3 279 484 |
| Les charges facturées aux locataires : | 20 254 |
| Les transferts de charges immobilières : | 4 540 217 |
| TOTAL | 8 493 691 |

Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

### Charges de l'activité immobilière

On distingue principalement :

| En Euros | 2022 |
|---|---|
| Les frais d'acquisitions : | 4 540 217 |
| Le poste charges ayant leur contrepartie en produits | 20 254 |
| *dont taxes récupérables :* | *20 254* |
| Le poste charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif | 5 082 |
| Le poste « autres charges immobilières » : | 3 302 |
| *dont assurances :* | *1 084* |
| *dont taxes non récupérables :* | *2 218* |
| TOTAL | 4 568 854 |

Les frais d'acquisitions du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (cf. produits de l'activité immobilière).

### Produits d'exploitation

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 16 801 814 € correspond à la commission de souscription pour 16 801 814 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer cette commission sur les capitaux propres.

### Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % HT des produits locatifs HT/HC encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2022 à ce titre s'élève à 379 607 €. Aucune TVA n'est facturée par la Société de Gestion à votre SCPI au titre des honoraires de gestion.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 208 886 € sont constituées :

| En Euro | 2022 |
|---|---|
| des frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate : | 4 500 |
| des honoraires du Commissaire aux Comptes : | 10 600 |
| des honoraires divers : | 12 307 |
| des honoraires du dépositaire : | 7 521 |
| de frais d'actes et de contentieux : | 25 |
| de la TVA non récupérable : | 15 607 |
| de la CET : | 86 |
| des autres frais bancaires : | 31 386 |
| des impôts étrangers : | 58 966 |
| des honoraires conseils corporate : | 8 130 |
| des honoraires prestataires étrangers : | 27 300 |
| des annonces et insertions | 22 762 |
| des autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) : | 9 696 |
| TOTAL | 208 886 |

La commission de souscription de 16 801 814 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

### Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 145 534 € et est constitué des intérêts produits par le placement de la trésorerie sur des comptes à terme.

## 2.5.4 Autres informations

### Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée dans l'acquisition de deux nouveaux hôtels B&B en Allemagne pour un montant total de 7,0 M€. Ces actifs font partie d'un portefeuille dont quatre hôtels ont déjà été acquis en 2022 et qui font l'objet d'une vente décalée au premier semestre 2023. Les deux hôtels concernés sont situés dans les villes de Francfort et de Duisburg. Tout comme les quatres premiers hôtels, ils seront acquis à travers la SCI SYREF 17, gérée par SOFIDY, dans laquelle SOFIDY EUROPE INVEST détient une participation de 40 %. Votre SCPI n'est engagée dans aucune cession d'actifs immobiliers.

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2022, SOFIDY, Société de Gestion de SOFIDY EUROPE INVEST, a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 9 % HT sur les montants des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, soit 14 001 511 € HT ;
- 12 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 379 607 € HT ;

Enfin, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST détient des participations dans des sociétés civiles immobilières gérées par SOFIDY à hauteur de :

- 25,0 % dans la SCI SYREF 9, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 20,0 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'EFIMMO 1, d'IMMORENTE et de SOFIDY PIERRE EUROPE ;
- 11,0 % dans la SCI SYREF 12, aux côtés d'EFIMMO 1, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 66,7 % dans la SCI SYREF 15, aux côtés d'EFIMMO 1 ;
- 40,0 % dans la SCI SYREF 17, aux côtés d'EFIMMO 1, d'IMMORENTE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES.

# 2.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022

## 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

| En Euros | Au 31 décembre 2022 | | |
|---|---|---|---|
| | Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais | Estimations hors frais et droits « valeur vénale » | Plus-values latentes |
| Bureaux | 30 093 234 | 29 987 394 | -105 840 |
| Commerces | 18 216 766 | 18 066 606 | -150 160 |
| Activités / Logistique | | | |
| Hôtels | | | |
| Habitations | | | |
| TOTAL | 48 310 000 | 48 054 000 | -256 000 |

## 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

| En Euros | Au 31 décembre 2022 | | |
|---|---|---|---|
| | Valeur comptable | Valeur estimée | Plus-values latentes |
| SCI SYREF 9 (1) | 1 018 770 | 858 093 | -160 677 |
| SCI SYREF 10 (1) | 9 849 900 | 7 638 720 | -2 211 180 |
| SCI SYREF 12 (1) | 3 852 049 | 3 615 974 | -236 075 |
| SCI SYREF 15 (1) | 8 308 033 | 8 380 152 | 72 119 |
| SCI SYREF 17 (1) | 13 776 000 | 13 350 499 | -425 501 |
| TOTAL | 36 804 752 | 33 843 437 | -2 961 315 |

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par SOFIDY EUROPE INVEST sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

## 2.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

| Ville | Code postal | Adresse | Locataire | Surface (m²) | Date acquisition | Prix d'achat hors frais (€) | Agencements et immos de remplacement (€) | Frais d'acquisition (€) | Prix de revient (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ESSEN | 45127 | Severinstrasse 42 - Klosterstrasse 29 | DAK Gesundheit | 2 807 | 01/10/2021 | 5 875 000 | - | 677 328 | 6 552 328 |
| ANTWERPEN | 2000 | Frankrijklei 119 | Deutsche Bank AG | 1 258 | 22/09/2022 | 7 945 000 | - | 1 012 989 | 8 957 989 |
| | | | Greystone Recruitment | 976 | | | | | |
| | | | Oxford Global Resources | 377 | | | | | |
| | | | Soly Belgium Holding B.V. | 377 | | | | | |
| ROTTERDAM | 3036 GK | 1e Pijnackerstraat 64 | LMC | 1 876 | 13/10/2022 | 4 350 000 | - | 496 829 | 4 846 829 |
| UTRECHT | 3528 BP | Ptolemaeuslaan 40-70 | RPS B.V. | 1 913 | 20/12/2022 | 15 000 000 | - | 1 581 079 | 16 581 079 |
| | | | RAM infotechnology B.V. | 804 | | | | | |
| | | | Exact | 2 087 | | | | | |
| AMSTERDAM | 1101 DJ | JohannCruyff 177 | Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. | 1 516 | 29/12/2022 | 15 050 000 | - | 1 360 819 | 16 410 819 |
| | | | Gamestate Arena B.V. | 1 233 | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | 15 224 | | 48 220 000 | 0 | 5 129 044 | 53 349 044 |

## 2.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

| Ville | Code postal | Adresse | Locataire | Surface (m²) | Date acquisition | Prix d'achat hors frais (€) | Prix de revient (€) (1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SCI SYREF 9 (DÉTENUE À 25 % PAR SOFIDY EUROPE INVEST)** | | | | | | | |
| **AACHEN** | 52062 | Großkölnstraße 57 - 63 | B&B Hotels Germany GMBH | 4 930 | 24/06/2021 | 18 500 000 | 19 882 171 |
| | | | DM Droguerie GMBH | 767 | | | |
| **HALLE SUR SAALE** | 6112 | Delitzscher Straße 54 | Hornbach Baumarkt AG | 11 349 | 21/04/2022 | 20 950 000 | 22 475 107 |
| ***TOTAL SCI SYREF 9*** | | | | ***17 046*** | | ***39 450 000*** | ***42 357 278*** |
| **SCI SYREF 10 (Détenue à 20 % par SOFIDY EUROPE INVEST)** | | | | | | | |
| **DUBLIN** | Dublin 2 | 76/78 Harcourt Street | Commisioners of Public Works in Ireland | 2 317 | 23/07/2021 | 21 200 000 | 23 068 422 |
| **DUBLIN** | Dublin 2 | Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place | Glandore Business Centres Ltd | 2 857 | 21/12/2021 | 30 350 000 | 32 692 211 |
| **DUBLIN** | Dublin 4 | Fleming Court, Fleming's Place | Signal Education Limited | 164 | 14/03/2022 | 17 750 000 | 19 561 885 |
| | | | Libre | 175 | | | |
| | | | St James Place international Public Limited Company | 185 | | | |
| | | | Libre | 275 | | | |
| | | | Whiteside Cullinan | 158 | | | |
| | | | Libre | 503 | | | |
| | | | CSC Capital Markets (Ireland) limited | 431 | | | |
| | | | Kennelly Tax Advisers Limited | 469 | | | |
| | | | TWM Select Asset Management Limited | 142 | | | |
| | | | Sparkasse Bank Malta | 213 | | | |
| **DUBLIN** | Dublin 1 | Independent House, Talbot Street | Mediahuis Ireland Limited | 5 222 | 27/06/2022 | 36 500 000 | 39 783 200 |
| | | | Kane's Supermarket | 955 | | | |
| | | | Charles Henry Brett | 74 | | | |
| ***TOTAL SCI SYREF 10*** | | | | ***14 140*** | | ***105 800 000*** | ***114 816 608*** |
| **SCI SYREF 12 (Détenue à 11 % par SOFIDY EUROPE INVEST)** | | | | | | | |
| **Bonn** | | Godesberger Allee 115-121 | SIZ GmbH | 495 | 01/03/2022 | 77 63 1050 | 81 486 885 |
| | | | BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | 1 776 | | | |
| | | | Autobahn "Tank & Rast Gruppe" | 1 294 | | | |
| | | | BIMA | 15 911 | | | |
| | | | Libre | 2 323 | | | |
| ***TOTAL SCI SYREF 12*** | | | | ***21 799*** | | ***77 631 050*** | ***81 486 885*** |
| **SCI SYREF 15 (Détenue à 67 % par SOFIDY EUROPE INVEST)** | | | | | | | |
| **Madrid** | 28037 | Calle de Albarracin, 34 | CTO Editorial SLU | 3 836 | 06/04/2022 | 29 838 373 | 30 980 963 |
| | | | Euromaster Automocion Servicios | 2 072 | | | |
| | | | Linkia Talentia SL | 3 313 | | | |
| | | | Sony Music Entertainement Espana | 1 086 | | | |
| ***TOTAL SCI SYREF 15*** | | | | ***10 307*** | | ***29 838 373*** | ***30 980 963*** |
| **SCI SYREF 17 (Détenue à 40 % par SOFIDY EUROPE INVEST)** | | | | | | | |
| **Bonn** | 53119 | Vorgebirgsstrasse | B&B Hotels Germany GMBH | 7 527 | 01/12/2022 | 17 400 000 | 18 523 338 |
| **Bremen** | 28195 | Faulenstrabe 45 | B&B Hotels Germany GMBH | 3 829 | 01/12/2022 | 13 000 000 | 14 495 868 |
| **Düsseldorf** | 40227 | Ludwig-Erhard-Allee 2 | B&B Hotels Germany GMBH | 5 364 | 01/12/2022 | 15 200 000 | 16 188 575 |
| **Aachen** | 52070 | Zollernstrabe 2-4 | B&B Hotels Germany GMBH | 6 599 | 15/12/2022 | 14 000 000 | 14 903 885 |
| ***TOTAL SCI SYREF 17*** | | | | ***23 319*** | | ***59 600 000*** | ***64 111 667*** |
| **TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS** | | | | **86 611** | | **312 319 423** | **333 753 401** |

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces pour 100 % des actifs détenus par les différentes SCI.

(1) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI.

# Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale

3

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires de SOFIDY EUROPE INVEST, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2022.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises depuis l'Assemblée Générale du 1er juin 2022. Nous avons obtenu de nombreuses informations ou précisions sur l'activité de la SCPI. Nous avons pu examiner les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Tout au long de l'année, SOFIDY nous a communiqué les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble. La société de Gestion a répondu avec précision aux questions posées à propos du développement du patrimoine de la SCPI, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avions plus précisément demandé communication.

Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

## CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a collecté 155,5 M€ sur l'année 2022. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de SOFIDY EUROPE INVEST s'élève à 205,4 millions d'euros. A cette date, la SCPI compte 3 813 associés.

## INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée au sein de métropoles dynamiques européennes s'est poursuivie sur l'exercice 2022, avec un programme d'acquisitions de 119,0 M€ frais inclus, malgré un contexte délicat sur le marché de l'investissement. Elle a visé des actifs immobiliers de qualité bénéficiant de fondamentaux solides et répondant aux objectifs fixés par la stratégie ISR de SOFIDY EUROPE INVEST. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'affiche à 5,4 %.

La Société de Gestion a principalement investi dans des zones géographiques résilientes comme l'Allemagne et les Pays-Bas, avec des locataires solides engagés dans des baux bénéficiant de longues périodes fermes.

Les acquisitions ont porté sur neuf actifs à l'unité et quatre actifs logés au sein d'un portefeuille, à savoir deux immeubles à Dublin en Irlande, six en Allemagne, un en Espagne, un en Belgique et trois aux Pays-Bas, offrant à votre SCPI une diversification géographique et une mutualisation du risque solides après 19 mois d'existence seulement.

## GESTION LOCATIVE

La déploiement du programme d'investissement en 2022 a permis de poursuivre la stratégie de diversification géographique et de mutualisation du risque de SOFIDY EUROPE INVEST. Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI s'affichent au travers du taux d'occupation financier moyen, qui s'établit à 97,67 % sur l'exercice 2022.

## DÉMARCHE ESG

SOFIDY EUROPE INVEST confirme son statut d'investisseur responsable en passant avec succès son premier audit ISR Immobilier, un an après l'obtention du label. La SCPI a pu compter sur SOFIDY et le Groupe Tikehau, qui poursuivent le déploiement intensif de la démarche ESG à tous les niveaux de leur organisation.

## RÉSULTATS

Le résultat courant par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022 s'établit à 10,38 €, en retrait par rapport à l'exercice 2021. Cette évolution s'explique principalement par une plus grande prudence dans le rythme d'investissement dans le contexte macroéconomique compliqué de 2022.

Au 31 décembre 2022, la valorisation du patrimoine immobilier est stable à -0,31 % par rapport au prix d'acquisition hors droits et hors frais, reflétant la qualité du patrimoine investi et de sa localisation, ainsi que les bonnes conditions d'acquisition avec un taux de rendement immédiat de 5,7 % en moyenne.

## PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation à faire sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés. Elle donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées en AGO comme en AGE.

## PERSPECTIVES 2023

En 2023, la Société de Gestion compte poursuivre le développement de SOFIDY EUROPE INVEST basé sur une politique d'investissement sélective, diversifiée (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier résidentiel...) et orientée principalement vers les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse.

La hausse des taux directeurs en 2022 pourrait faire apparaître de bonnes opportunités sur le marché de l'investissement en 2023. Forte d'une trésorerie de 45 M€ fin 2022, SOFIDY EUROPE INVEST se trouve en bonne position pour les saisir.

La Société de Gestion s'attachera également à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la politique ISR de la SCPI.

## EN CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Je remercie tous les Membres du Conseil de Surveillance pour leur travail et leur implication dans le Conseil. Je remercie, au nom de tout le Conseil et de tous les associés, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

Jean-Jacques TEISSEDRE
**Président du Conseil de Surveillance**

# Rapport général du commissaire aux comptes

4


4.1 Rapport général du commissaire aux comptes 60

4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées 62

# 4.1 Rapport général du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de SOFIDY EUROPE INVEST,

## OPINION

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Estimation comptable :

Comme précisé dans la note « Méthodes de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, et conformément à la règlementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## 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 associés

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Responsabilités de la société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 société civile de placement immobilier.

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 oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2023

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

**Malcom SOSSOU**

# 4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

À l'assemblée générale de SOFIDY EUROPE INVEST,

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 et les modalités essentielles 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 L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société de gestion SOFIDY :*

Conformément à l'article 16 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription au titre de la rémunération de la préparation des augmentations de capital, la recherche des capitaux, la préparation et l'exécution des programmes d'investissements de 9 % hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au cours de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 14 001 511, 50 € hors taxes.
- Une commission de gestion au titre de la gestion de la société de 12 % hors taxes du montant des revenus locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Au cours de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 379 607, 16 € hors taxes.
- Une commission au titre de la cession des parts sociales, de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution). Au cours de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission d'arbitrage au titre de la cession d'actifs immobiliers, de 2,5 % hors taxes du prix de vente du bien immobilier cédé. Au cours de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € hors taxes, de 1,5 % hors taxes du montant desdits travaux. Au cours de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2023

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

**Malcom SOSSOU**

# Projets de résolutions soumises à l'assemblée générale

5


5.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire 64

5.2 De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire 65

# 5.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2022 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 152 078,63 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, c'est-à-dire (en euros) :

| | |
|---|---|
| **Résultat de l'exercice 2022** | 3 481 881, 75 |
| **Report à nouveau antérieur** | 48 730,21 |
| **Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part** | 152 078,63 |
| **BÉNÉFICE DISTRIBUABLE** | **3 682 690,59** |

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés pour 3 382 927, 96 €, et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 299 762,63 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance au titre de l'exercice 2022 est arrêté à 10,08 €.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, d'un montant de 0,57 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2022.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIDY EUROPE INVEST au 31 décembre 2022, à savoir :

- valeur comptable : 178 374 608 € soit 204,12 € par part ;
- valeur de réalisation : 175 247 293 € soit 200,54 € par part ;
- valeur de reconstitution : 198 259 502 € soit 226,88 € par part.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 250 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 14 des statuts. Etant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions).

Ces montants tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 000 € pour l'année 2023, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

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

# 5.2 De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- d'augmenter le capital plafond de la SCPI à 500 000 000 €,
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 7.3 des statuts comme suit :

#### Ancienne rédaction - Article 7.3

#### Article 7.3 - Capital social maximum

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à deux cent cinquante millions (250 000 000) euros.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

#### Nouvelle rédaction - Article 7.3

#### Article 7.3 - Capital social maximum

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à cinq cent millions (500 000 000) euros.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 29 des statuts comme suit :

#### Ancienne rédaction - Article 29

#### Article 29 - Dissolution

Un (1) an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir proposé cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

[...]

#### Nouvelle rédaction - Article 29

#### Article 29 - Dissolution

Un (1) an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir proposé cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du tribunal judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

[...]

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

# Rapport périodique

6

# ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

☐ Oui

☒ Non

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

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

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

☐ ayant un objectif social.

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

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

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST dispose par ailleurs du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR du fonds vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

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

Afin de mesurer le respect des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le produit financier, trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000m² :

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

De plus, le produit financier s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 80 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

**Energies renouvelables**

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

OU

**Biodiversité**

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

ET

**Consommations énergétiques**

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

*(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire*

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?[1]

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

| Indicateurs | 2022 | Source & méthodologie |
|---|---|---|
| **Consommations énergétiques** | 143 $kWh_{EF}/m^2$ | Méthode de calcul : *Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fon*ds est propriétaire.<br>*Source de données :* 0 % de données réelles ; 100 % de données estimées<br>Calculée sur 100 % des actifs en surface. |
| **Emissions de GES** | 47 $kgCO2eq/m^2$ | Méthode de calcul : *Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.*<br>*Source de données :* 0 % données réelles ; 100 % données estimées.<br>Calculée sur 100 % des actifs en surface. |
| **Part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue** | 0 % | Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique divisée par la valeur totale* des actifs du fonds.<br>*Source de données :* 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur. |
| **Part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité** | 0 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.<br>Source de données : 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur |
| **Part du patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes** | 31 % | Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.*<br>*Source de données :* 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur. |
| **Pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques** | 0 % | Méthode de calcul : Part des actions mises en œuvre dans les plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs du fonds, divisées par les actions totales préconisées.<br>*Source de données :* 100 % de données réelles<br>Calculée sur 88 % des actifs en surface. |
| **Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR** | 0 % | Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) ayant réalisé une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR, divisée par la valeur totale d*es actifs du fonds.<br>*Source de données :*100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur. |
| **Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique** | 0 % de kWh consommés parmi les consommations gérées par Sofidy | Méthode de calcul : *Part de consommation d'électricité verte dans les contrats d'électricité avec garanties d'origine, sur le périmètre dont le fonds est propriétaire, divisée par la consommation totale du bâtiment dont le fon*ds est propriétaire.<br>*Source de données :* 100 % de données réelles<br>Calculée sur 88 % des actifs en surface. |
| **Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives aux véhicules thermiques à proximité** | 36 % | Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres alternatives aux véhicules thermiques à proximité (500m), divisée par la valeur totale* des actifs du fonds.<br>*Source de données* : 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur. |
| **Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes** | 89 % | Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres de services différentes, divisée par la valeur totale d*es actifs du fonds.<br>*Source de données :* 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur |
| **Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable** | 2 % | Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale d*es actifs du fonds.<br>Source de données : 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur. |
| **Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs** | 84 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.<br>*Source de données* 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur. |
| **Part du patrimoine couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent** | 100 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.<br>Source de données : 100 % de données réelles<br>Calculée sur 100 % des actifs en valeur. |

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 26 à 31.

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

# Rapport périodique

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les variations des indicateurs de durabilité par rapport à la dernière clôture sont présentées dans le tableau ci-dessous :

| Indicateurs | Exercice 2022 | *Exercice 2021* | *Variation* |
|---|---|---|---|
| **Consommation énergétiques** | 143 $kWh_{EF}/m^2$ | N.D. $kWh_{EF}/m^2$ | N.D. % |
| **Emission GES** | 47 $kgCO2eq/m^2/an$ | N.D. $kgCO2eq/m^2/an$ | N.D. % |
| **Part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue** | 0 % | 0 % | 0 % |
| **Part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité** | 0 % | 0 % | 0 % |
| **Part de patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes** | 31 % | 51 % | -20 % |
| **Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR** | 0 % | 51 % | -51 % |
| **Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives aux véhicules thermiques à proximité** | 36 % | 22 % | +14 % |
| **Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes** | 89 % | 42 % | +47 % |
| **Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte fournisseur responsable** | 2 % | 29 % | -27 % |
| **Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à plus de 50 % des preneurs** | 84 % | 0 % | +84 % |
| **Part du patrimoine couvert par un étude de résilience par Batadapt ou équivalent** | 100 % | 100 % | 0 % |

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

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

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

| Indicateurs | 2022 | Objectif | Source & méthodologie |
|---|---|---|---|
| **Objectif à 2030**<br>**Part des actifs (en surface) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)** | 1 % | 80 % | Méthode de calcul : Part des actifs ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds.<br>Source de données : 0 % données réelles ; 100 % données estimées<br>Calculée sur 100 % des actifs en surface. |
| **Objectif à 2025**<br>**Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)** | 0 % | 80 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées) et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds.<br>Source de données : 100 % de données réelles<br>Calculée sur 88 % des actifs en surface. |
| **Objectif à 2025**<br>**Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions** | 0 % | 80 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions et qui respecte les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds.<br>Source de données : 100 % de données réelles<br>Calculée sur 88 % des actifs en surface. |
| **Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable** | 0 % | 80 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, divisée par la surface totale des actifs du fonds. |

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 26 à 31.

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice 2022, 89 % des actifs (en surface) ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1er janvier 2023, 100 % des actifs feront l'objet d'une analyse du respect des principales incidences négatives en phase d'acquisition.

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

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

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

**Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :**

**En complément des deux indicateurs obligatoires, le fonds SOFIDY EUROPE INVEST a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :**

- **Consommation énergétique**
- **Empreinte carbone**

| Incidence négative sur la durabilité | | Unité | Exercice 2022 | Source & Méthodologie |
|---|---|---|---|---|
| **Energies fossiles** | 17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers | Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles | 0 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en surface) du fonds<br>Source de données :100 % données réelles<br>Calculée sur 88 % des actifs en surface. |
| **Efficacité énergétique** | 18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients | Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores | 81 % | Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en surface) sur la totalité des actifs (en surface).<br>*Source de données :* 100 % de données réelles<br>Calculée sur 88 % des actifs en surface. |
| **Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité** | | | | |
| **Emissions de gaz à effet de serre** | 18. Emissions de GES | Emissions moyennes de GES (kgCO2eq/m².an), Scopes 1, 2 et 3 | 47 $kgCO_2eq/m^2$ | Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.<br>*Source de données :* 0 % données réelles ; 100 % données estimées<br>Calculée sur 100 % des actifs en surface. |
| **Consommation d'énergie** | 19. Intensité énergétique | $kWh_{EF}/m^2$ | 143 $kWh_{EF}/m^2$ | Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.<br>*Source de données :* 0 % données réelles ; 100 % données estimées<br>Calculée sur 100 % des actifs en surface. |

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

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

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

Non concerné.

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

L'analyse des principales incidences négatives est réalisée dans le cadre d'un investissement durable du fonds SOFIDY EUROPE INVEST. De plus, un actif immobilier durable a une contribution positive significative en termes d'environnement ou d'impact social et ne nuit pas aux autres objectifs environnementaux :

- Pas d'investissement dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport ou la manufacture de produits fossiles (en lien avec la politique d'exclusion groupe)
- Pas de DPE G ou F sans plan d'action associé.

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

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

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

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

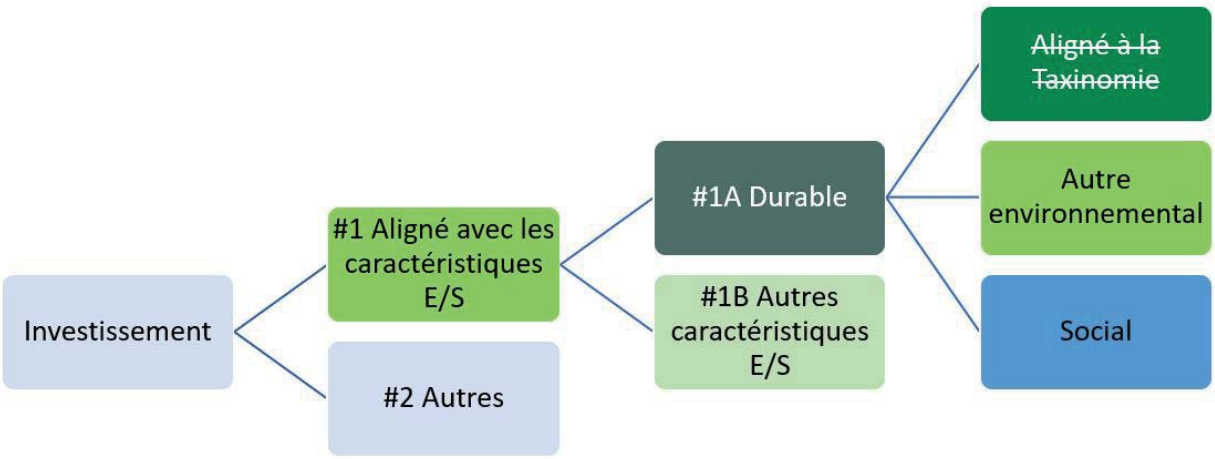
| *Investissements les plus importants* | *Secteur* | *% d'actifs* | *Pays* |
|---|---|---|---|
| **Calle de Albarracin 34, Madrid** | Bureaux | 18 % | Espagne |
| **Johann Cruyff 177, Amsterdam** | Commerces | 14 % | Pays-Bas |
| **Ptolemaeuslaan 70, Utrecht** | Bureaux | 8 % | Pays-Bas |
| **Godesberger Allee 115-121, Bonn** | Bureaux | 8 % | Allemagne |

# Rapport périodique

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?




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

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

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

- 20 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 80 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
- 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
- 100 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0 % ont un objectif social.

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

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

- 57 % dans le secteur de l'immobilier de bureaux
- 21 % dans le secteur de l'immobilier de commerces
- 22 % dans le secteur de l'immobilier d'hôtellerie

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

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

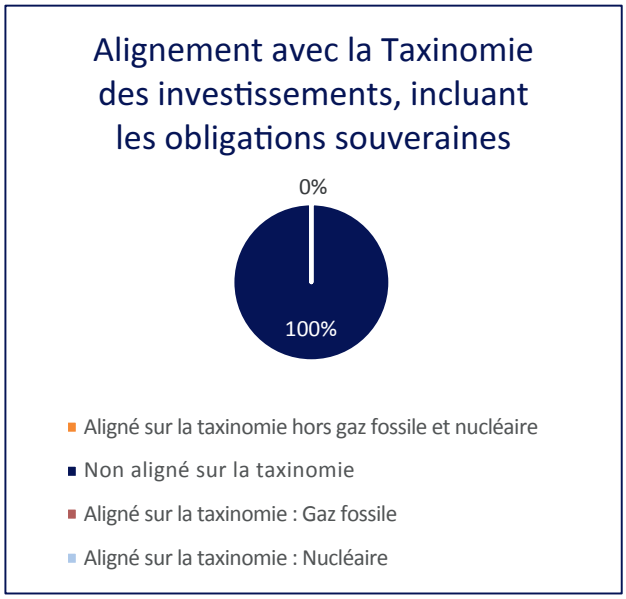
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de Chiffre d'Affaires ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de CAPEX
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes

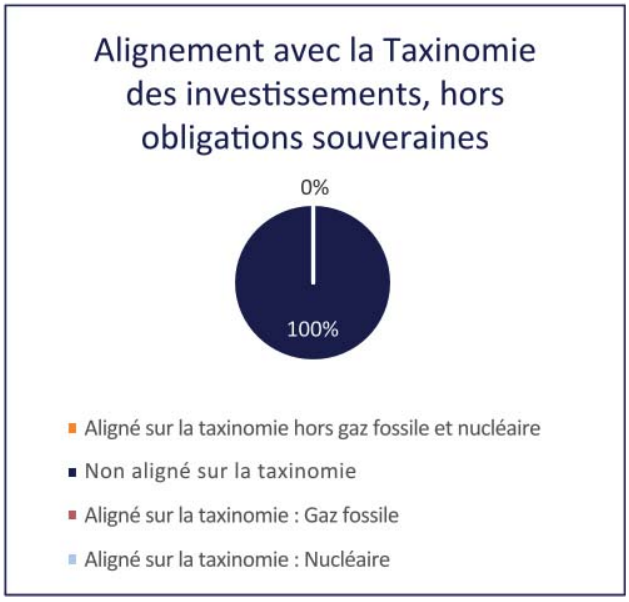
Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier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

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

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

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






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

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

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

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

| | Activités tranitoires | Activités habilitantes |
|---|---|---|
| % d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires | 0 % | 0 % |
| % d'investissements en termes d'OPEX | 0 % | 0 % |
| % d'investissements en termes de CAPEX | 0 % | 0 % |

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

Non applicable

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

Pour rappel, le fonds SOFIDY EUROPE INVEST s'est fixé un objectif d'investissement durable, non aligné sur la Taxinomie Européenne, sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 80 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent atteindre au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

**Energies renouvelables**

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

OU

**Biodiversité**

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

ET

**Consommations énergétiques**

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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie européenne sur l'exercice 2022 est de : 99 %

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

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

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

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

*(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire*

# Rapport périodique

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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

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

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

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

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

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

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST a prévu des actions d'améliorations dès 2023 concernant l'efficacité énergétique, les sources d'énergie et la biodiversité, ces actions se trouvent sur les pages 26 et 27.

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

Pas d'indice de référence désigné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

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

SOFIDY 04-2023 | DOCUMENT RÉALISÉ PAR SOFIDY | PHOTOS SYLVAIN BARDIN, SHUTTERSTOCK

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

BY TIKEHAU CAPITAL