



REPUBLIQUE FRANÇAISE

**SOFIDY**  
**EUROPE INVEST**  
SCPI THÉMATIQUE  
**EUROPE**



# Rapport Annuel

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR



# Édito

“

*SOFIDY EUROPE INVEST maintient son prix de souscription et démontre sa solidité dans un marché chahuté*

”

Chers Associés,

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

Dans ce contexte, les travaux d'expertise de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de -6,8 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse, quoique sensible, reste modérée par rapport à la moyenne du marché et traduit la relativement bonne résilience du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST, qui tire les bénéfices de sa diversification et de sa granularité.

Votre Société de Gestion a rapidement ajusté sa politique d'investissement en 2023, au regard des nouvelles conditions de marché. Les investissements ont ainsi été réalisés avec beaucoup de discipline et de sélectivité pour aboutir à un programme d'acquisitions volontairement modéré sur l'exercice à 33 M€, investis dans des actifs de qualité au sein de métropoles européennes dynamiques comme Londres ou Francfort.

Votre SCPI dispose en outre d'un certain nombre d'atouts qu'elle peut exploiter à son profit dans la situation actuelle. Tout d'abord des fondamentaux solides, avec des taux d'occupation et de recouvrement élevés (respectivement 99 % et 98 %) ainsi qu'une période ferme résiduelle moyenne des baux de longue durée (8 années), permettant d'envisager une stabilité et une pérennité du rendement immobilier dans le temps.

Votre SCPI bénéficie aussi et surtout de la confiance renouvelée de ses associés, qui lui ont encore apporté 118 millions d'euros de capitaux sur l'exercice 2023. Dotée en fin d'année d'une trésorerie de 116 M€ et peu lestée par son taux d'endettement limité (2,8 %), SOFIDY EUROPE INVEST présente de bonnes dispositions pour passer à l'offensive en 2024, dans un marché immobilier qui sera probablement riche en opportunités.

Les performances opérationnelles de votre SCPI permettent le versement d'un dividende global au titre de l'exercice 2023 de 10,08 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution de 4,71 % brut de fiscalité. Votre Société de Gestion a également annoncé le maintien du prix de souscription à 235 € par part.

Votre SCPI se montre de plus en plus active sur le déploiement de sa stratégie ESG grâce à la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'impact environnemental du patrimoine immobilier et à atteindre ses objectifs d'investissement durable. L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, le déploiement progressif d'un outil de suivi en temps réel des performances et de la consommation énergétique des bâtiments sont autant des investissements responsables que le témoignage du fort engagement de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable de votre SCPI.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Votre SCPI compte évidemment faire partie de ceux-là.

**La Société de Gestion**

# 01

## ***Rapport d'activité de l'exercice 2023***

**11**

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	17
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	19
1.4. Gestion locative et immobilière	23
1.5. Résultats financiers	24
1.6. Expertises et valeur de la société	27
1.7. Fiscalité	29
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	30
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	32
1.10. Perspectives	33
1.11. Présentation des projets de résolutions	33

# 02

## ***Démarche ESG***

**35**

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	36
2.2. Méthode d'évaluation et de progrès ISR	49
2.3. Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	50

# 03

## ***Rapport financier sur l'exercice 2023***

**53**

3.1. État du patrimoine	54
3.2. Tableau de variation des capitaux propres	55
3.3. Engagements hors bilan	55
3.4. Compte de résultat de l'exercice	56
3.5. Annexes	58
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023	62

# 04

## ***Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale***

**65**

# 05

## ***Rapport général du commissaire aux comptes***

**67**

5.1. Rapport général du commissaire aux comptes	68
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	70

# 06

## ***Rapport périodique SFDR***

**71**

6.1. Caractéristiques environnementales et/ou sociales	72
--	----

# 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 : 1 <sup>er</sup> avril 2021
Siège Social	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023	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
Société de Gestion	La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE
	La société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE
	SOFIDY S.A.S
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
Commissaires aux Comptes	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
	Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPER AUDIT – Jean-Baptiste DESCHRYVER
Dépositaire	63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
	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 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**321,2 M€**

Capitalisation au 31/12/2023

**4,71 %**

Taux de distribution brut  
de fiscalité étrangère<sup>(1)</sup>

**51**

Unités locatives

**98,92 %**

Taux d'occupation financier  
en 2023<sup>(2)</sup>

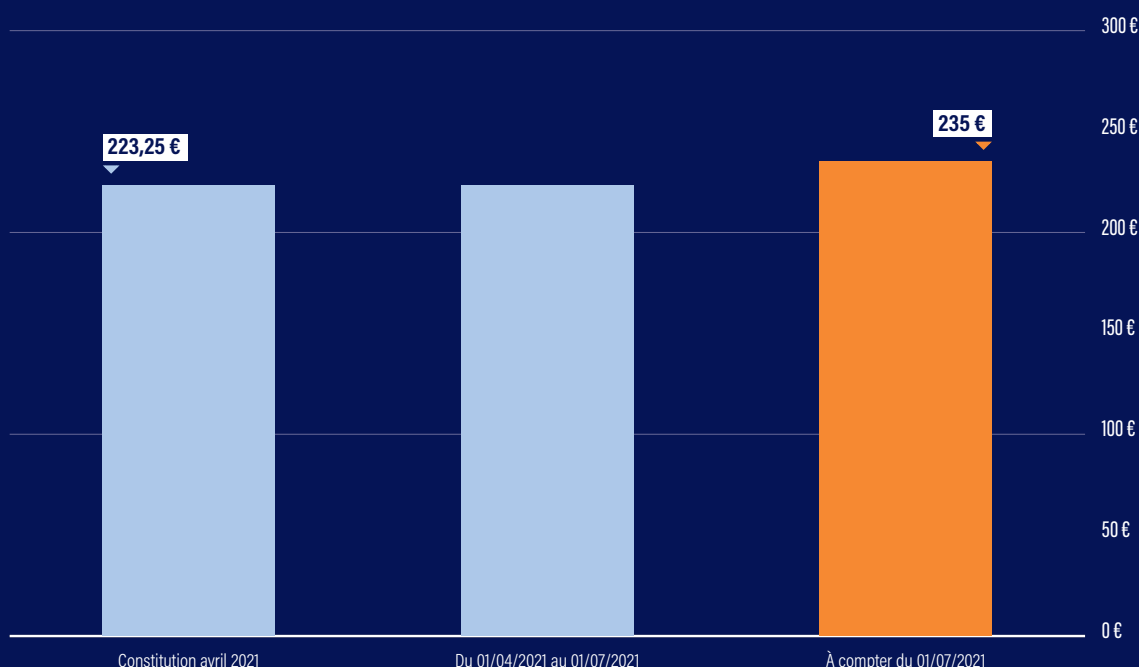
**TRI**

N/A<sup>(3)</sup>

**5 961**

Épargnants

## Historique du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier



- (1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 8,9 %.
- (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 2023

(en % des valeurs vénales hors droits)

### ► Répartition géographique

- Pays-Bas : 20,5 %
- Allemagne : 33,8 %
- Belgique : 4,8 %
- Espagne : 25,6 %
- Irlande : 10,2 %
- Royaume-Uni : 5,0 %

### ► 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

	31/12/23		31/12/22	
	En euros	Par part <sup>(1)</sup>	En euros	Par part <sup>(1)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	24 833 597		25 441 443	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	9 596 954		3 933 221	
Charges	14 900 444		21 959 162	
<b>RÉSULTAT</b>	<b>9 933 153</b>	<b>10,02</b>	<b>3 481 882</b>	<b>10,38</b>
Bénéfices distribuable	10 402 072		3 682 691	
Dividende	9 989 750	10,08	3 382 928	10,08
<i>dont dividende ordinaire</i>	9 933 153	10,02	3 382 928	10,08
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	56 596	0,06	0	0
<i>dont dividende exceptionnel</i>	0	0	0	0

### CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	205 048 650		131 080 050	
Total des capitaux propres	281 722 228		178 374 608	
Dettes bancaires globales <sup>(2)</sup>	4 290 000		4 291 003	
Nombre de parts	1 366 991		873 867	
Nombre d'associés	5 961		3 813	
Capitalisation	321 242 885		205 358 745	
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 hors droits <sup>(3)</sup>	151 430 161	110,78	136 906 543	156,67
Valeur comptable	281 722 228	206,09	178 374 608	204,12
Valeur de réalisation	265 261 471	194,05	175 247 293	200,54
Valeur de reconstitution	301 917 727	220,86	198 259 502	226,88
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	74 906 m <sup>2</sup>		40 844 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(4)</sup>	98,92 %		97,67 %	

(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 transposition la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST.

(3) Dont valeur vénale hors droits des immeubles détenus en direct pour 61 347 000 €, et valeur vénale hors droits des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST pour 90 083 161 €.

(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'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.

<b>PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère <sup>(5) (8)</sup>	4,71 %	4,65 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(6) (8)</sup>	4,29 %	4,29 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(8)</sup>	-	-
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	-
Rendement global immobilier <sup>(7) (8)</sup>	1,48 %	1,53 %

(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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.



# Rapport d'activité de l'exercice 2023

# 1

<b>1.1</b>	<b>Évolution du marché immobilier et de son environnement</b>	<b>12</b>	<b>1.6</b>	<b>Expertises et valeur de la société</b>	<b>27</b>
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	27
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	28
1.1.3	Le marché immobilier en 2023	12	<b>1.7</b>	<b>Fiscalité</b>	<b>29</b>
1.1.4	Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni et en Irlande	14	1.7.1	Fiscalité pour une part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2023	29
<b>1.2</b>	<b>Évolution du capital et marché des parts</b>	<b>17</b>	1.7.2	Régime fiscal	29
1.2.1	Évolution du capital	17	<b>1.8</b>	<b>Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne</b>	<b>30</b>
1.2.2	Fluidité du marché des parts	18	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	30
<b>1.3</b>	<b>Investissements, arbitrages et composition du patrimoine</b>	<b>19</b>	1.8.2	Contrôle interne	31
1.3.1	Investissements	19	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	32
1.3.2	Financements bancaires des investissements	20	<b>1.9</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</b>	<b>32</b>
1.3.3	Composition du patrimoine à fin 2023	21	<b>1.10</b>	<b>Perspectives</b>	<b>33</b>
1.3.4	Principaux locataires	22	<b>1.11</b>	<b>Présentation des projets de résolutions</b>	<b>33</b>
<b>1.4</b>	<b>Gestion locative et immobilière</b>	<b>23</b>			
1.4.1	Taux d'occupation financier	23			
1.4.2	Loyers encaissés et recouvrement	23			
1.4.3	Litiges	23			
1.4.4	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	23			
<b>1.5</b>	<b>Résultats financiers</b>	<b>24</b>			
1.5.1	Évolution des résultats financiers par part	24			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	25			
1.5.3	Résultats financiers transparents	25			
1.5.4	Taux de distribution	25			
1.5.5	Diverses mentions obligatoires	26			
1.5.6	Tableau de flux de trésorerie	27			

## 1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

### 1.1.1 Perspectives économiques

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

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

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

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

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

### 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0 % à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maîtrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.

### 1.1.3 Le marché immobilier en 2023

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

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

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



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

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

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre commercial Italie 2 à Paris (13e) pour 356 millions d'euros ou encore l'acquisition du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, pour 272 millions d'euros. Les parcs d'activité (retail parks) ont représenté 34 % des volumes d'investissement pour un total de 1,0 milliard d'euros, en baisse marquée de -57 % par rapport à 2022, et les pieds d'immeuble ont représenté 27 % du volume pour un total de 0,8 milliard d'euros, en repli de -60 %, avec notamment l'acquisition par Kering d'un immeuble avenue Montaigne pour 228 millions d'euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2023 la clientèle étrangère et les campings ont été les moteurs du tourisme français.

Si le nombre total de nuitées en hébergements collectifs reste stable par rapport à 2022, la fréquentation de la clientèle étrangère se démarque avec une hausse +6,8 % cette année. Et cette hausse s'observe sur tous les types d'hébergement : +7,7 % pour les campings, +5,2 % pour les hôtels. Parmi les nationalités étrangères sortant du lot, les Britanniques, avec une augmentation de +26,8 %, prennent la première place de la clientèle non-française aux Américains, dont la fréquentation reste stable sur l'année. La clientèle asiatique peine, elle, à retrouver sa fréquentation d'avant 2020. Notons cependant que la clientèle française reste majoritaire, représentant toujours les deux tiers des nuitées en hébergement collectifs malgré une baisse de -2,4 % en 2023.

Autre locomotive du tourisme hexagonal en 2023, les campings connaissent une hausse de +3,0 % de leur fréquentation en 2023 soit 3,5 millions de nuitées supplémentaires. Cette hausse s'explique pour les trois quarts par la hausse de la fréquentation étrangère. Toutes les géographies profitent de cette hausse, tant les littoraux et la montagne que les zones rurales. Enfin, la montée en gamme des campings se confirme : les campings équipés connaissent une hausse de +3,6 % de leur fréquentation contre +2,3 % pour les campings nus.

#### Logistique / Locaux d'activités (en France) - À titre informatif

Avec 3,0 milliards d'euros d'investissements en 2023, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France marque une baisse des volumes investis de -55 % et de -25 % par rapport à la moyenne décennale. Ce segment représente cette année 21 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 23 % l'an dernier et 15 % en 2020. Le marché des transactions aura de nouveau été animé cette année par des cessions de plusieurs portefeuilles représentant 44 % du volume total, notamment au travers des portefeuilles Olympe acquis par AXA IM et Daisy acquis par Boreal IM pour des montants respectifs de 194 millions d'euros et 151 millions d'euros. Dans le contexte de progression des taux d'intérêt, les taux de rendements prime ont progressé de 115 points de base pour la logistique pour atteindre 4,75 % fin 2023, et de 100 points de base pour les locaux d'activité pour atteindre 5,5 %.

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

### Le marché immobilier aux Pays-Bas

Après une année 2022 marquée par la croissance économique soutenue, les Pays-Bas ont connu trois trimestres successifs de croissance négative propulsant le pays en récession dès l'automne, de telle sorte que la croissance économique pour l'année 2023 s'est établie à +0,1 % (source DNB). La formation du nouveau gouvernement en cours permet d'entrevoir une amélioration pour l'année à venir en raison des mesures de soutien au pouvoir d'achat qui devraient être déployées. Le marché du travail reste également bien orienté, avec un taux de chômage toujours parmi les plus faibles de la zone euro (3,9 %). L'inflation qui avait atteint un pic de 17,2 % à l'automne 2022 a subi une détente rapide dès mai 2023 pour afficher un rythme annuel de 4,1 % fin 2023, conséquence de la réduction des prix de l'énergie et des denrées alimentaires, permettant un regain de la consommation des ménages qui devrait porter le redressement de l'économie sur l'année à venir.

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise néerlandais a fortement ralenti avec un total de 4,5 milliards d'euros investis depuis le début de l'année, en baisse de plus de 66 % par rapport à 2022. La majorité des transactions (près de 75 %) ont concerné des actifs de petite taille (entre 0 et 20 M€), illustrant la prudence des investisseurs.

La baisse des volumes investis a été particulièrement marquée sur le segment des bureaux (-60 %), avec 1,7 milliard d'euros investis et en particulier un très faible nombre de transactions à Amsterdam.

Le commerce n'est pas non plus épargné par ces conditions de marché avec 950 millions d'euros investis en 2023 contre 2 milliards d'euros l'année passée. Dans les cinq plus grandes villes des Pays-Bas, seules La Haye et Rotterdam sont à contre-courant de cette tendance baissière. Le commerce de centre-ville reste le segment le plus plébiscité et représente environ 38 % des volumes d'investissement en commerce, suivi par les moyennes surfaces de périphérie (31 %).

La logistique reste la classe d'actif la plus représentée avec 1,88 milliard d'euros investis au cours du premier semestre, soit 31 % du volume total d'investissement. Bien qu'important, ce volume reste inférieur de 52 % à celui de 2022.

Toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition en augmentation par rapport à l'année dernière : par exemple +200 points de base en moyenne pour le marché des bureaux, portant le taux prime à 5,25 %, +90 points de base pour le marché résidentiel, +50 points de base pour le segment des commerces et +160 points de base pour le marché de la logistique.

### Le marché immobilier en Allemagne

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

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

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

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

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

### Le marché immobilier au Royaume-Uni

Sur l'ensemble de 2023, la croissance du PIB britannique a fortement ralenti en 2023 à +0,1 % après +4,0 % l'année précédente. L'économie britannique a été marquée par une forte baisse des exportations et par une consommation des ménages impactée par une détérioration du pouvoir d'achat dans un contexte d'inflation marquée.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise a été durement impacté, avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise en baisse de -43 % par rapport à 2022 (43,5 milliards d'euros). Les taux de rendement prime de la capitale pour les bureaux augmentent légèrement après une progression sensible en 2022 pour atteindre 4,00 % fin 2023 contre 3,85 % un an auparavant avec une forte dispersion des taux selon les zones.

Le marché locatif marque également un repli sensible en 2023. La demande placée est en baisse de -23 %, par rapport à 2022 marquée notamment par le repli des transactions de plus de 10 000 m². Le taux de vacance du centre de Londres augmente légèrement à 9,5 % à la fin de l'année (vs 8,2 % fin 2022).

### Le marché immobilier en Irlande

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

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

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

Les loyers prime restent néanmoins tirés par la forte demande pour les surfaces les plus qualitatives. La rareté des actifs prime dans les quartiers les plus recherchés continuent de soutenir les valeurs, le lieu de travail jouant un rôle essentiel dans l'attraction et la rétention des talents, tant en termes de qualité de l'espace que d'emplacement. Ainsi, les loyers prime de Dublin se maintiennent à 673 €/m², culminant toujours à un niveau 2,2 fois plus élevé que ceux de 2012, traduisant la plus forte progression européenne sur la période. (Source BNP Real Estate)

### Le marché immobilier en Espagne

L'économie espagnole a affiché des performances supérieures à celles de ses voisins européens, en raison du poids important du secteur des services et du tourisme dans son économie. Selon les dernières prévisions de la Commission européenne en décembre, l'Espagne maintiendra sa croissance économique en 2023, avec un PIB en hausse de +2,5 %, suivant une augmentation de +5,8 % en 2022. Le taux de chômage a reculé l'an dernier en Espagne pour atteindre 11,76 % de la population active, contre 12,87 % fin 2022. L'année 2023 a été caractérisée par une inflation relativement contenue qui s'est établie à 3,6 % à la fin de l'année.

Le volume des investissements en immobilier d'entreprise atteint 7,1 milliards d'euros sur l'année 2023 en baisse de -45 % par rapport à 2022. L'augmentation des taux d'intérêts a entraîné une diminution générale des investissements, mais certaines classes d'actifs, comme les commerces, ont été plus durement touchées que d'autres, avec une baisse de -74 % par rapport à 2022.

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 5,25 % à Barcelone et à Madrid (en hausse de +40 points de base par rapport à fin 2022). Les bureaux prime ressortent à 4,30 % à Barcelone et à 4,15 % à Madrid (respectivement en hausse de +55 et +40 points de base par rapport à fin 2022).





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.*



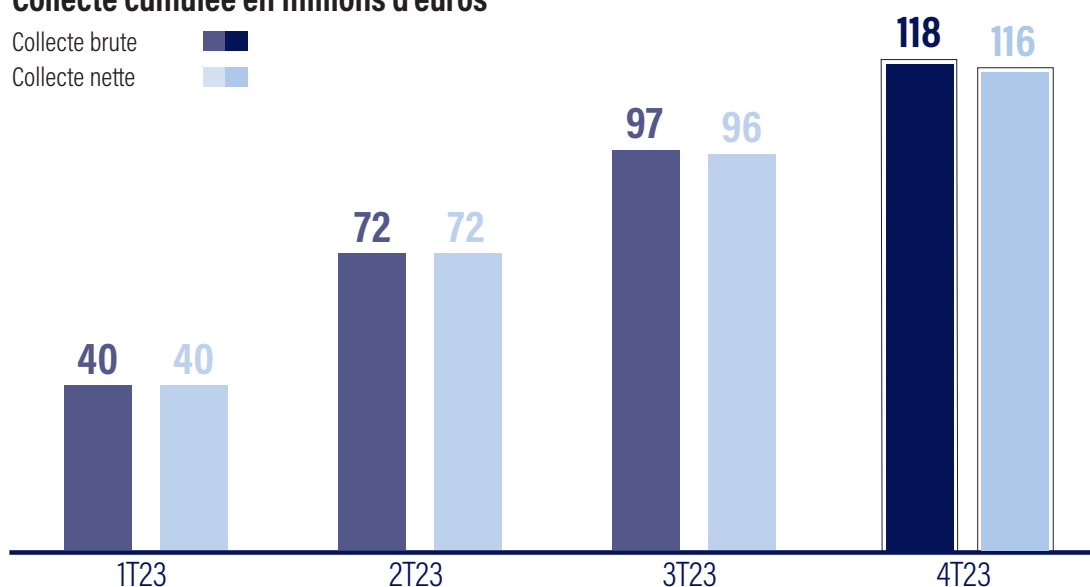
## 1.2 Évolution du capital et marché des parts

### 1.2.1 Évolution du capital

La collecte nette des retraits de l'exercice 2023 s'élève à 116,0 M€. Les collectes brute et nette cumulées ont évolué de la manière suivante :

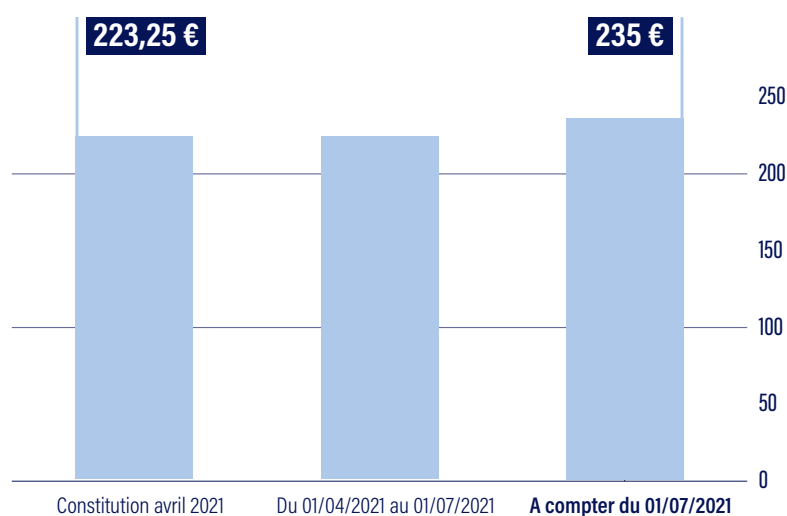
#### Collecte cumulée en millions d'euros

Collecte brute ■  
Collecte nette ■



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
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	25 590 750 €	40 092 175 €	39 983 112 €	170 605	4 516	3 608 296 €	235,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	20 581 500 €	32 244 350 €	31 871 182 €	307 815	5 130	2 901 992 €	235,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	15 455 250 €	24 213 225 €	23 821 024 €	410 850	5 558	2 179 190 €	235,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	13 447 800 €	21 068 220 €	20 364 867 €	500 502	5 961	1 896 140 €	235,00 €
<b>TOTAL 2023</b>	<b>75 075 300 €</b>	<b>117 617 970 €</b>	<b>116 040 185 €</b>	<b>500 502</b>	<b>5 961</b>	<b>10 585 617 €</b>	<b>235,00 €</b>

#### 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, 7 378 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2023.

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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		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)
			au 01/01/23	au 31/12/23			
2022	-	204	0,10 %	0,02 %	15 jours	-	-
2023	-	7 378	0,84 %	0,54 %	15 jours	-	-

(1) Hors décès et successions.



Calle de Albarracín, 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

Dans un contexte de marché délicat en 2023, votre SCPI a poursuivi une politique d'acquisition rigoureuse et sélective.

Le programme d'investissement a ainsi porté sur un volume restreint de 33,0 M€ frais inclus, réparti sur cinq actifs. Il a visé des zones géographiques résilientes comme l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Espagne, et des typologies d'actifs diversifiées, telles que la logistique, l'hôtellerie et les bureaux.

Les locataires des immeubles acquis présentent des profils solides et sont engagés sur périodes fermes de longue durée, offrant ainsi une bonne visibilité sur les revenus.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 5,7 %<sup>(1)</sup>, un niveau reflétant la qualité des biens acquis et le caractère sécurisé des flux locatifs.

#### Présentation des opérations réalisées

Les investissements ont porté sur :

##### Un portefeuille de deux entrepôts logistiques - Saragosse (Espagne) - 18,3 M€ frais inclus :

Acquisition d'un portefeuille de deux actifs logistiques, l'un situé dans la zone de Saragosse Plaza et l'autre dans la zone de Saragosse Centrovía. Saragosse est la 5<sup>ème</sup> ville d'Espagne par la population, le 2<sup>ème</sup> aéroport de fret en Espagne, après Madrid et devant Barcelone, et un noeud routier et logistique de premier plan appartenant à l'un des 9 principaux corridors européens de transport. Les biens développent une surface totale de 27 797 m<sup>2</sup> et sont loués

à la société de transport de fret et de colis Trans(X)Tar dans le cadre de deux baux présentant une durée résiduelle moyenne de 11 années ;

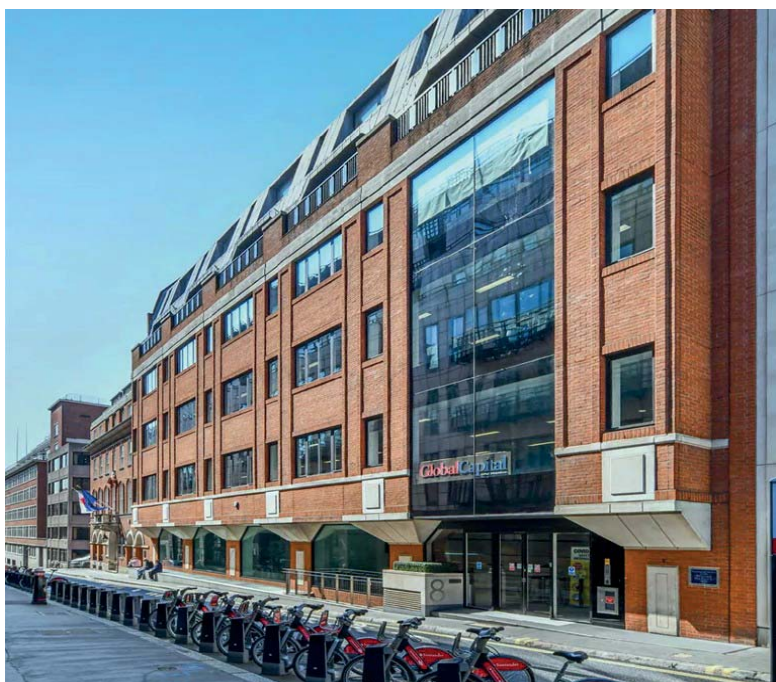
##### Un ensemble immobilier de bureaux - Bouverie Street à Londres (Royaume-Uni) - 7,8 M€ frais inclus :

Participation dans l'acquisition en pleine propriété d'un actif de bureaux au travers de la SCI SYREF 18 dont SOFIDY EUROPE INVEST détient 20 % du capital aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. L'immeuble est situé en plein coeur du quartier d'affaires de la City et s'élève sur 5 étages pour une surface totale de 4 384 m<sup>2</sup>. L'actif est entièrement loué à Fastmarkets Global Limited, agence d'étude de marché sur les commodités, avec une fin de bail prévue en 2029. Cette acquisition fait ressortir un prix métrique de 8 400 €/m<sup>2</sup> HD ;

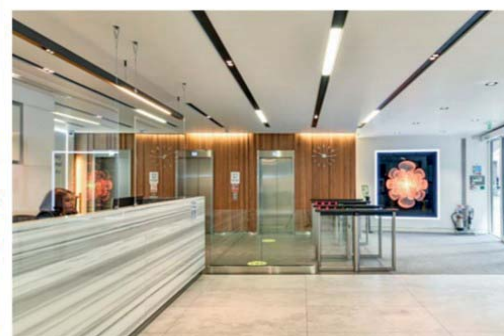
##### Un portefeuille d'hôtels Duisburg et Francfort (Allemagne) - 6,9 M€ frais inclus :

Participation dans l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels au travers de la SCI SYREF 17 dont SOFIDY EUROPE INVEST détient 40 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. Cette acquisition vise les murs de deux hôtels bien situés dans les centres-villes de Duisburg et de Francfort en Allemagne. Ils développent une surface totale de 13 171 m<sup>2</sup> répartis sur 359 chambres. Les 2 hôtels sont exploités par B&B Hotels Germany dans le cadre de baux fermes de 25 ans. Ces deux investissements viennent compléter le portefeuille de 4 autres hôtels allemands acquis fin 2022.

La liste exhaustive des acquisitions de votre SCPI figure dans le tableau du patrimoine en pages 62 et 63.



Bouverie Street, 8 - Londres (Royaume-Uni)  
Locataires : Fastmarkets Global Limited



(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.



### 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au 31 décembre 2023, votre SCPI n'a contracté aucun emprunt en direct. En intégrant la quote-part de la dette contractée par les participations financières contrôlées la dette s'élève à 4 290 000 €.

Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 2,8 % au 31 décembre 2023. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à -74,7 % ;
- sa durée de vie résiduelle est de 8 ans et 2 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 100 % ;
- cette emprunt a été contracté auprès d'une unique banque.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>(1)</sup> au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,04 et 1,04.



Johann Cruijff Boulevard, 177 - Amsterdam (Pays-Bas)

Locataires : Albert Heijn et Gamestate Arena

Crédit photo : SuperVastgoed

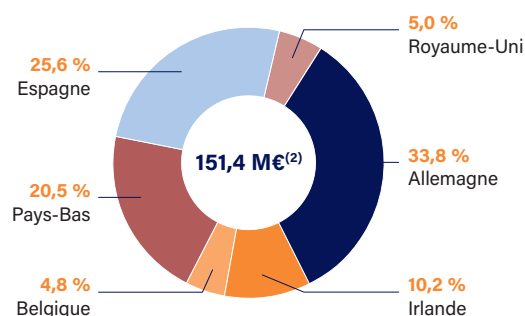
(1) L'effet de levier de SOFIDY EUROPE INVEST calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon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



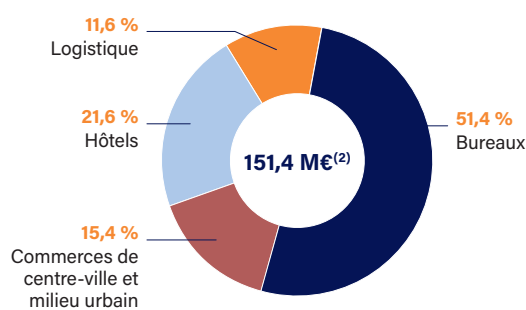
### 1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2023

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2023 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<sup>(1)</sup>



#### Répartition par typologies d'actifs<sup>(1)</sup>



(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 29).

(2) Valeurs d'expertises au 31 décembre 2023 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs.

#### Composition du patrimoine à fin 2023 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

PAYS	BUREAUX	CCV <sup>(3)</sup>	HÔTEL	LOGISTIQUE	TOTAL 2023
Allemagne	8,6 %	3,7 %	21,6 %	-	33,8 %
Belgique	3,0 %	1,9 %	-	-	4,8 %
Espagne	14,0 %	-	-	11,6 %	25,6 %
Irlande	9,7 %	0,6 %	-	-	10,2 %
Pays-Bas	11,1 %	9,3 %	-	-	20,5 %
Royaume-Uni	5,0 %	-	-	-	5,0 %
<b>TOTAL 2023</b>	<b>51,4 %</b>	<b>15,4 %</b>	<b>21,6 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>100,0 %</b>

(3) CCV = Commerces de centre-ville.

#### Composition du patrimoine à fin 2023 [en surfaces (m²)]

PAYS	BUREAUX	CCV <sup>(4)</sup>	HÔTEL	LOGISTIQUE	TOTAL 2023 (m²)	TOTAL 2023 (%)
Allemagne	5 205	3 029	15 829	-	24 062	32,1 %
Belgique	2 177	830	-	-	3 007	4,0 %
Espagne	6 906	-	-	27 797	34 703	46,3 %
Irlande	2 622	206	-	-	2 828	3,8 %
Pays-Bas	6 680	2 749	-	-	9 429	12,6 %
Royaume-Uni	877	-	-	-	877	1,2 %
<b>TOTAL 2023</b>	<b>32,7 %</b>	<b>9,1 %</b>	<b>21,1 %</b>	<b>37,1 %</b>	<b>74 906</b>	<b>100,0 %</b>
<b>TOTAL 2023 (%)</b>						<b>100,0 %</b>

(4) CCV = Commerces de centre-ville.

#### Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 173 €/m² au 31 décembre 2023. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 021 €/m² à la fin de l'exercice 2023.

### 1.3.4 Principaux locataires

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 51 unités locatives. La politique d'investissement s'est intéressée à des actifs loués à des contreparties privées ou publiques solides, essentiellement engagées dans des baux fermes de longues durées. On note une surexposition temporaire à l'enseigne B&B Hotels Germany, qui est toutefois pondérée par le nombre d'emplacements (6) et l'engagement contractuel ferme de très long terme de l'exploitant (25 ans).

	Activités	% dans le total des loyers
<b>B&amp;B HOTELS GERMANY <sup>(1)</sup></b>	Hôtel	19,4 %
<b>TRANS(X)TAR</b>	Transport	10,4 %
<b>FASTMARKETS GLOBAL LIMITED</b>	Information	5,6 %
<b>EXACT</b>	Logiciels	5,3 %
<b>AHOLD EUROPE REAL ESTATE &amp; CONSTRUCTION</b>	Immobilier	5,2 %
<b>GAMESTATE</b>	Salle de jeux	5,2 %
<b>RPS</b>	Conseil	4,5 %
<b>TOTAL</b>		<b>55,5 %</b>

(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 %).



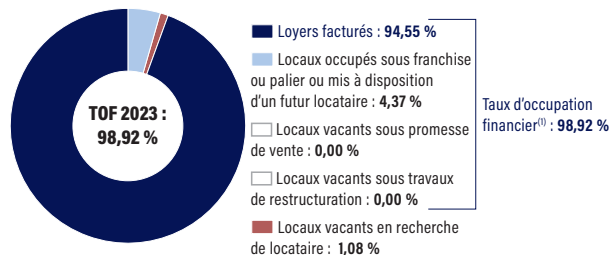
Frankrijklei 119 - Anvers (Belgique)  
Locataires principaux : Deutsche Bank et Greystone Recruitment  
Crédit photo : JLL

## 1.4 Gestion locative et immobilière

### 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen<sup>(1)</sup> du patrimoine détenu par SOFIDY EUROPE INVEST s'établit à 98,92 % au titre de l'exercice 2023, en légère hausse par rapport à 2022 (97,67 %).

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transposition » 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 2023 s'établissent à 8 747 313 € hors taxes et hors charges.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 s'établit à 98,2 % à fin décembre 2023 et à 99,4 % à la date de rédaction du présent document (05 avril 2024).

### 1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2023, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

### 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 2023, aucune dotation ni reprise sur provision pour gros entretiens n'a été comptabilisée et 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 2023, 60 K€ ont été comptabilisés en immobilisation de création ou de remplacement.

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 HT 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 2023.

## 1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2023 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### 1.5.1 Évolution des résultats financiers par part

Le résultat courant par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023 s'établit à 10,02 €, en léger retrait par rapport à l'exercice 2022.

Cette évolution s'explique principalement par la baisse des revenus locatifs. Le contexte macroéconomique compliqué de 2023 a conduit la Société de Gestion à investir avec prudence, conduisant à un décalage dans le temps du planning d'acquisitions et donc des revenus.

À noter qu'en 2023, une majorité de la trésorerie a été placée à brève échéance afin de bénéficier de la hausse des taux d'intérêt.

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 conventions bilatérales signées entre les pays européens permettent généralement 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 1,00 € par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice 2023. Retraité de cette fiscalité, le résultat par part ayant pleine jouissance sur l'exercice s'établit à 11,02 €.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes et produits divers	11,78	96,5 %	9,73	78,4 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,43	3,5 %	2,68	21,6 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>12,22</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12,41</b>	<b>100,0 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	1,13	9,2 %	1,39	11,2 %
Autres frais de gestion	0,68	5,6 %	0,87	7,0 %
Charges locatives non récupérées	0,03	0,2 %	0,13	1,0 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,84</b>	<b>15,1 %</b>	<b>2,39</b>	<b>19,3 %</b>
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 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,84</b>	<b>15,1 %</b>	<b>2,39</b>	<b>19,3 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT <sup>(1)</sup></b>	<b>10,38</b>	<b>84,9 %</b>	<b>10,02</b>	<b>80,8 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE PAYÉE PAR VOTRE SCPI POUR LE COMPTE DES ASSOCIÉS (POUR INFORMATION)</b>	<b>11,23</b>	<b>91,9 %</b>	<b>11,02</b>	<b>88,8 %</b>
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	10,08	82,5 %	10,08	81,2 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	9,87	80,8 %	8,79	70,9 %
<b>VARIATION REPORT À NOUVEAU <sup>(6)</sup></b>	<b>0,11</b>		<b>-0,04</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION <sup>(4)(6)</sup></b>	<b>0,23</b>		<b>0,34</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION <sup>(5)(6)</sup></b>	<b>0,34</b>		<b>0,30</b>	

(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 nombre total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.



## 1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit <sup>(2)</sup>
2022	3 953 474 €	617 131 € [379 607 €]	15,61 %	15,55 %
2023	9 648 326 €	2 367 769 € [1 382 332 €]	24,54 % <sup>(3)</sup>	24,69 % <sup>(3)</sup>

(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.

(3) La hausse importante du pourcentage de charges rapportées aux recettes locatives brutes provient d'une variation de l'assiette de calcul. Les produits financiers issus des placements de trésorerie ne sont pas intégrés aux recettes locatives brutes (dénominateur), alors que les commissions de la Société de Gestion (incluses dans le numérateur) s'appliquent sur les recettes locatives brutes ainsi que sur les produits financiers, qui ont été exceptionnellement élevés en 2023 dans le contexte singulier de l'exercice.

## 1.5.3 Résultats financiers transparisés

LIBELLÉS	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER</b>			
Loyers	4 104 229 €	4 665 864 €	8 770 093 €
Charges non récupérables	-125 355 €	-120 478 €	-245 832 €
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-7 726 €	-7 726 €
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3 978 875 €</b>	<b>4 537 660 €</b>	<b>8 516 535 €</b>
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			
Commission de gestion de la société de gestion	-1 382 332 €	-	-1 382 332 €
Autres charges d'exploitation	-808 943 €	-717 807 €	-1 526 750 €
Intérêts des emprunts	-	-93 538 €	-93 538 €
Autres charges financières	-	-7 948 €	-7 948 €
Produits financiers	2 652 596 €	290 756 €	2 943 352 €
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>461 321 €</b>	<b>-528 537 €</b>	<b>-67 216 €</b>
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>4 595 €</b>	<b>4 595 €</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ</b>	<b>4 440 196 €</b>	<b>4 013 718 €</b>	<b>8 453 913 €</b>
<b>DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES SPV</b>			<b>1 479 240 €</b>
<b>RÉSULTAT DE LA SCPI</b>			<b>9 933 153 €</b>
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023			10,02 €

## 1.5.4 Taux de distribution

	2022	2023
Prix d'entrée <sup>(1)</sup>	235 €	235 €
Dividende versé au titre de l'année	10,08 €	10,08 €
Taux de distribution brut <sup>(2)</sup>	4,65 %	4,71 %
Taux de distribution net <sup>(3)</sup>	4,29 %	4,29 %
Report à nouveau cumulé par part	0,34 €	0,30 €

(1) Prix payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

(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 N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

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

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 10,08 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur la valeur de part au 1<sup>er</sup> janvier 2023 de 4,29 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-après.

En Euros	2022	2023	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,28 €	2,28 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,28 €	2,28 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,28 €	2,28 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,24 €	3,24 €	Fin janvier N+1
<b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>	<b>10,08 €</b>	<b>10,08 €</b>	

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

## 1.5.5 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 2023 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						8
Montant total des factures concernées (TTC)	0	943	2 118	0	30 915	33 976
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,01 %	0,01 %	0,00 %	0,20 %	0,21 %
(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						26
Montant total des factures concernées (TTC)	0	734	43 151		60 539	104 425
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,02 %	1,00 %	0,00 %	1,40 %	2,41 %
(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 23).

### Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31/12/2022 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2023 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	204 273 196	116 342 114	320 615 310
Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>			
Plus / moins-values sur cession d'immeubles			
Emprunts			
Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-26 198 351	-12 985 736	-39 184 088
Investissements immobiliers patrimoine direct	-48 220 000	-17 602 000	-65 822 000
Investissements immobiliers indirects	-91 813 857	-13 282 400	-105 096 257
Dépôts et cautionnements	147 348		147 348
Divers <sup>(5)</sup>			
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>38 188 335</b>	<b>72 471 977</b>	<b>110 660 312</b>

(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.

## 1.5.6 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	2023
Résultat de l'exercice	3 633 960	10 102 310
Dotations nettes aux provisions	-	-
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	3 633 960	10 102 310
VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT	2 692 625	-2 924 270
FLUX NET DE TRÉSorerie GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	6 326 586	7 178 040
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-46 885 217	-18 390 121
Acquisitions indirectes <sup>(1)</sup>	-34 374 933	-8 676 800
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-
Autres variations d'immobilisations	-40 398 297	-4 665 814
FLUX NET DE TRÉSorerie LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-121 658 447	-31 732 736
Collecte nette	155 389 671	116 342 114
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-16 814 839	-12 318 932
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 975 437	-7 879 221
Nouveaux emprunts contractés <sup>(2)</sup>	-	-
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	96 143 961
Variation de trésorerie	21 582 788	71 589 265
Trésorerie d'ouverture	22 936 365	44 519 153
Trésorerie disponible en fin de période	44 519 153	116 108 419
VARIATION DE TRÉSorerie	21 582 788	71 589 265

(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.

## 1.6 Expertises et valeur de la société

### 1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 151,4 M€ au 31 décembre 2023 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 61,3 M€, soit 40,5 % 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 <sup>(1)</sup> pour un montant de 90,1 M€ (quote-part de SOFIDY EUROPE INVEST de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 59,5 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société <sup>(2)</sup> 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.

Les expertises au 31 décembre 2023 ont été réalisées 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. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.

Au 31 décembre 2023, la valorisation du patrimoine ressort en baisse de -6,8 %. Cette baisse, quoique sensible, traduit néanmoins la relativement bonne résilience du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST compte tenu du contexte de marché et résultant de sa diversification efficiente et de sa forte granularité.

Les actifs immobiliers acquis en 2023 affichent une augmentation de valeur de +1,7 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

(2) Hors actifs immobiliers 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.

## 1.6.2 Valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023 ;
- **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 majorée de la TVA non récupérable.

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	65 822 000	61 347 000	61 347 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	5 976 136		5 225 239
Amortissements	-5 976 136		
Provision pour grosses réparations			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>65 822 000</b>	<b>61 347 000</b>	<b>66 572 239</b>
Agencements			
Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>			
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	60 214		
Immobilisations financières dont participations contrôlées	105 096 257	93 170 714	94 189 076
Liquidités nettes à investir	110 743 756	110 743 756	110 743 756
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>215 900 228</b>	<b>203 914 471</b>	<b>204 932 832</b>
Commission de souscription	33 329 268		30 412 656
Amortissements	-33 329 268		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 412 656</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>281 722 228</b>	<b>265 261 471</b>	<b>301 917 727</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	1 366 991	1 366 991	1 366 991
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2024 du solde du dividende 2023	206,09	194,05	220,86

En Euros	31/12/2022	31/12/2023	Variation 2023 / 2022
Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023			
Valeur comptable / part	204,12	206,09	1,0 %
Valeur de réalisation / part	200,54	194,05	-3,2 %
Valeur de reconstitution / part	226,88	220,86	-2,7 %

La baisse de la valeur de reconstitution de -2,7 % sur l'exercice 2023 s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertise sur l'année (-6,8 %). Au 31 décembre 2023, la société de gestion juge le prix actuel de la part (235 €) bien positionné au regard de la valeur de reconstitution de fin d'année (220,86 €).



## 1.7 Fiscalité

### 1.7.1 Fiscalité pour une part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2023

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

En Euros	2023
Revenus fonciers bruts	8,39 €
Frais et charges déductibles	-0,29 €
Intérêts d'emprunts	0,00 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>8,10 €</b>
dont revenus fonciers de source française	0,00 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	8,10 €
<b>PRODUIT FINANCIERS</b>	<b>2,04 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	10,08 €

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

- Revenu imposable : 4,65 €

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

Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>	
Pour les résidents fiscaux français	115,69 €
Pour les non-résidents fiscaux	0,00 €

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.7.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

### 1.7.2 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 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).

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

#### 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.

## 1.8 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.

### 1.8.1 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

## 1.8.2 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.8.3 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 2023

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 2023 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 2023 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 24,6 équivalents temps plein en 2023.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 30 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.



## 1.10 Perspectives

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

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

Ces signaux sont de bon augure et laissent entrevoir une reprise du marché immobilier sur le moyen-terme. À plus court-terme, le marché restera plutôt un marché d'opportunités alimenté par des vendeurs pressés ou contraints, que seuls les acteurs les plus agiles et les plus robustes pourront exploiter. SOFIDY EUROPE INVEST, forte de sa trésorerie de 115 M€, fait clairement partie de ceux-là.

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

## 1.11 Présentation des projets de résolutions

Les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 29 mai 2024 seront présentés dans une annexe au Rapport Annuel 2023 jointe à la convocation de cette Assemblée Générale.



# Démarche ESG

# 2

<b>2.1</b>	<b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>	<b>36</b>
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds.....	36
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY.....	38
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant.....	41
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local.....	44
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien.....	46
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés.....	48
<b>2.2</b>	<b>Méthode d'évaluation et de progrès ISR</b>	<b>49</b>
<b>2.3</b>	<b>Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs</b>	<b>50</b>

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

### 2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIDY 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 couvrent 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 un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025 ;

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, 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 à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

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

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>. Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence prise entre 2010 et 2019.

## 2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

## Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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



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

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

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








2023 2022	<p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds SOFIDY SÉLECTION 1</p> <p>1<sup>er</sup> bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation</p>	  
2021	<p>Publication de la Charte ESG</p> <p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC</p> <p>The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire</p>	 
2020	<p>Mise à jour de la politique d'investissement responsable</p> <p>Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion</p> <p>Lancement d'une plateforme d'impact</p>	
2019 2018	<p>Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital</p> <p>Application de la politique d'investissement responsable du Groupe</p> <p>Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital</p>	 
2017 2016	<p>Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié</p>	
2015 2014	<p>Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)</p>	

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

## Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

### STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

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 2022, Tikehau Capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of  Principles for Responsible Investment
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
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 Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	



## 2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOFIDY 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 monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de SOFIDY EUROPE INVEST sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

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

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

SOFIDY EUROPE INVEST agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY EUROPE INVEST a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

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

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

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

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

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

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

### Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIDY 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.

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

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



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

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

### 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.

Des indicateurs de suivi sont mis en place pour l'ensemble des actifs. Les indicateurs publiés dans ce rapport sont produits en utilisant de la donnée collectée en interne, ou fournie par des tiers. Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, et un taux de couverture associé est publié. Sofidy vise à améliorer en continu la fiabilité des données ESG collectées pour ses fonds. Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR en page 72.

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


## Pilier Environnement

2023 2022

N°1	<b>CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉE DU PATRIMOINE (KWHEF/M²)</b> <b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(2)</sup> : 162,45 KWHEF/M²</b>	148,19	154,01
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	<b>Méthode de calcul :</b> Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.	
N°2	<b>ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGC02EQ/M2/AN)</b> <b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(2)</sup> : 34,44 KGC02EQ/M²/AN</b>	24,92	39,73
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR L'ÉTUDE D'UN ÉCOLOGUE (EN POURCENTAGE)</b> <b>BENCHMARK INTERNE<sup>(3)</sup> : 85,32 %</b>	80,00 %	0,00 %
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°4	<b>PART DU PATRIMOINE PRÉSENTANT UN DISPOSITIF PERTINENT D'HÉBERGEMENT DE LA BIODIVERSITÉ (EN POURCENTAGE)</b> <b>BENCHMARK INTERNE<sup>(3)</sup> : 2,37 %</b>	0,00 %	0,00 %
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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	<b>Méthode de calcul :</b> 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'agir par exemple d'hôtels à insectes, de nichoirs à oiseaux ou encore de zones humides.	
N°5	<b>PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN SUIVI DES FUITES DES FLUIDES FRIGORIGÈNES (EN POURCENTAGE)</b> <b>BENCHMARK INTERNE<sup>(3)</sup> : 12,15 %</b>	7,27 %	6,22 %
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes ou sans fluides frigorigènes utilisés sur site, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°6	<b>PART DU PATRIMOINE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'IMPLANTATION D'UN DISPOSITIF DE PRODUCTION D'ENR (EN POURCENTAGE)**</b> <b>BENCHMARK INTERNE<sup>(3)</sup> : 4,86 %</b>	11,80 %	0,00 %
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> 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 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

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

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

## 2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement, et de la gestion des actifs immobiliers, SOFIDY 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.

SOFIDY EUROPE INVEST contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives. SOFIDY EUROPE INVEST a 76,31 % de ses actifs contribuant à la « ville du quart d'heure », indicateur issu de l'outil Deepki.

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

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

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

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

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



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


N°7	<b>POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME THERMIQUE À PROXIMITÉ (EN POURCENTAGE)</b>  <b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 36,16 %</b>	<b>21,95 %</b> <b>25,95 %</b>
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> 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	<b>POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES DE SERVICES DIFFÉRENTES (EN POURCENTAGE)</b>  <b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 68,49 %</b>	<b>65,47 %</b> <b>50,16 %</b>
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible</li> <li>● Crèches</li> <li>● Pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé</li> <li>● Salles de sport, équipements sportifs</li> <li>● Commerces de bouche</li> <li>● Espaces culturels</li> </ul>

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

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

## 2.1.5 Épargnants & 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 <sup>(1)</sup> dans le cadre de sa démarche ESG.

### Engagement des associés

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

SOFIDY s'engage à reverser 1,00 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1 000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1 000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2 000. 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. En 2023 SOFIDY EUROPE INVEST a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

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.

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>

### Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

45 % 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.

**Au 31 décembre 2023, 14 % des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG. L'objectif de la Société de Gestion est d'amener ce chiffre à 100 % à fin 2024.**

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

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

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

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


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


## Pilier Gouvernance

2023 2022

N°9	PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)	100,00 %	4,75 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 100,00 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi de la part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°10	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A FAIT L'OBJET DE L'ENVOI D'UN ÉCO-GUIDE À PLUS DE 50 % DES PRENEURS (EN POURCENTAGE)**	100,00 %	49,27 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 93,73 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> 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	PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DE RÉSILIENCE PAR BATADAPT OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)	100,00 %	100,00 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(2)</sup> : 100,00 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> L'objectif est d'évaluer l'exposition des bâtiments aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. Le but de cette évaluation est notamment d'identifier, d'estimer les risques puis d'entreprendre le cas échéant les actions d'adaptation pertinentes. Evaluation de l'exposition des bâtiments aux risques physiques via l'outil « Bat-ADAPT » ou équivalent (pour les actifs à l'international par exemple). L'outil « Bat-ADAPT » a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il permet de cartographier et analyser les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment, avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (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) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100% de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

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

## 2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

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

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2023, cinq secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
  - Les armes controversées ;
  - La prostitution et la pornographie ;
  - Le charbon thermique ;
  - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ;
  - Les combustibles fossiles.
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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

### Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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

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

### 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 :

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

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

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

SOFIDY 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<sup>(1)</sup>, 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<sup>(2)</sup>. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIDY 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.



## 2.2 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 45 critères et 17 thématiques répartis sur les trois piliers : Environnemental, Social et Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du référentiel du *Label ISR* immobilier. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de SOFIDY et plus spécifiquement de SOFIDY EUROPE INVEST.

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

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

Les 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.

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

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

- Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOFIDY 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.

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

La méthodologie ISR de SOFIDY 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. Cette méthodologie prend en compte les modifications apportées à la grille ESG en 2023 : <https://www.sofidy.com/documentation/sofidy-europe-invest>

## 2.3 Cas d'étude – 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 31/12/2023
PTOLEMAEUSLAAN 40 (UTRECHT, PAYS-BAS)	55,05
PTOLEMAEUSLAAN 70 (UTRECHT, PAYS-BAS)	54,13
CALLE DE ALBARRACIN (MADRID, ESPAGNE)	51,15
PIJNACKERSTRAAT (ROTTERDAM, PAYS-BAS)	50,85
JOHAN CRUIJFF BOULEVARD (AMSTERDAM, PAYS-BAS)	49,10

### LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2023
CALLE DE ALBARRACIN (MADRID, ESPAGNE)	51,15
JOHAN CRUIJFF BOULEVARD (AMSTERDAM, PAYS-BAS)	49,10
CALLE BOGOTA (SARAGOSSE, ESPAGNE)	26,29
PTOLEMAEUSLAAN 70 (UTRECHT, PAYS-BAS)	54,13
BOUVERIE STREET (LONDRES, ANGLETERRE)	36,23

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

Actif	Note au 31/12/2023
LEONARDO DA VINCI ALLEE (FRANCFORT, ALLEMAGNE)	31,41
FAULENSTRASSE (BREME, ALLEMAGNE)	30,05
PORTSMOUTHPLATZ (DUISBURG, ALLEMAGNE)	29,17
CALLE BOGOTA (SARAGOSSE, ESPAGNE)	26,29
CALLE AVERSA (SARAGOSSE, ESPAGNE)	24,04

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST sont présentées dans les pages 42 à 49 de ce document.

### Scores ISR en 2023

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

### Exemple de réalisations sur l'actif de Godesberger Allee à Bonn (Allemagne)

Sur cet actif de bureaux, l'ensemble des unités terminales de climatisation et de chauffage a été remplacé afin d'améliorer le confort des utilisateurs et les consommations énergétiques. Des stores extérieurs sont également en cours d'installation sur l'intégralité des fenêtres pour limiter l'utilisation de la climatisation en été. Des racks à vélo seront installés en 2024 pour favoriser l'usage des mobilités douces et une étude sera lancée pour évaluer les possibilités d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques.

### Exemple de réalisations sur le portefeuille de 6 hôtels B&B (Allemagne)

Les six actifs, acquis fin 2022 et mi 2023, font l'objet d'un vaste programme de rénovation de plus de 7 M€ qui touchent à plusieurs aspects ESG.

Le confort des utilisateurs est ainsi amélioré par la réfection de toutes les chambres comprenant un agrandissement des salles de bain. L'ensemble des terminaux de chauffage et de climatisation est remplacé par des appareils de dernière génération afin de limiter les consommations et d'agréments le séjour des utilisateurs.

### Exemple d'étude lancée sur les 2 actifs de logistique à Saragosse (Espagne)

Une étude de faisabilité a été lancée afin d'évaluer la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de ces deux vastes immeubles logistiques. Si les études s'avèrent concluantes, la mise en oeuvre des panneaux devraient aboutir à une production élevée d'électricité verte dans ce pays baigné par le soleil.

### Exemple de réalisation sur l'immeuble de commerces et bureaux à Anvers (Belgique)

Des stores occultants ont été installés sur toutes les fenêtres de l'immeuble. Ces stores contribuent à l'amélioration du confort des utilisateurs en été, tout en diminuant les consommations liées à l'utilisation de la climatisation.

### Exemple de réalisations et de plan d'actions sur les 2 immeubles de bureaux de Utrecht (Pays-Bas)

Des audits énergétiques ont été lancés sur ces deux immeubles. Les rapports qui en résulteront permettront d'évaluer précisément leur empreinte carbone, d'identifier d'éventuelles anomalies dans les consommations énergétiques et proposeront des plans d'action visant à corriger les problèmes et à faire globalement progresser les actifs sur ces sujets.

Sur l'immeuble 40, un budget de 10 000 € a été voté pour l'installation de capteurs sur les réseaux de fluides (eau, air, électricité). Ces capteurs seront installés d'ici 2025 et permettront le suivi en tant réel des consommations.

Votre SCPI a également soutenu, auprès de l'assemblée générale des copropriétaires du parc où se situent ses deux immeubles, le vote en faveur d'un vaste projet d'écologisation de la zone prévoyant sur la période de 2024 à 2026 la plantation de 850 arbres, la modification de la gestion de la fauche pour mieux fleurir les prairies, la rénovation des allées, le remplacement du mobilier et le développement de ruchers.

### Exemple de réalisation sur l'immeuble Independent House de Dublin (Irlande)

Entre 2022 et 2023, des travaux de relamping ont été effectués sur cet immeuble de bureaux, impliquant le remplacement de tous les luminaires par des équipements LED. Outre la réduction de la consommation électrique qu'ils permettent, ces équipements offrent un confort d'éclairage amélioré aux utilisateurs de l'immeuble.





# Rapport financier sur l'exercice 2023

<b>3.1</b>	<b>État du patrimoine</b>	<b>54</b>	<b>3.5</b>	<b>Annexes</b>	<b>58</b>
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation .....	58
<b>3.2</b>	<b>Tableau de variation des capitaux propres</b>	<b>55</b>	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres .....	59
			3.5.3	Informations relatives au compte de résultat .....	61
<b>3.3</b>	<b>Engagements hors bilan</b>	<b>55</b>	3.5.4	Autres informations .....	61
			<b>3.6</b>	<b>Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023</b>	<b>62</b>
<b>3.4</b>	<b>Compte de résultat de l'exercice</b>	<b>56</b>	3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs .....	62
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés .....	62
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs .....	62
			3.6.4	Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés ..	63

1

# Rapport financier sur l'exercice 2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE

2

### 3.1 État du patrimoine

3

4

5

6

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2023		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
<i>Amortissements droits réels</i>				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	65 822 000	61 347 000	48 220 000	48 054 000
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	60 214			
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	45 481 552	33 556 009	36 804 752	33 843 437
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>111 363 766</b>	<b>94 903 009</b>	<b>85 024 752</b>	<b>81 897 437</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	59 614 705	59 614 705	55 009 105	55 009 105
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>59 614 705</b>	<b>59 614 705</b>	<b>55 009 105</b>	<b>55 009 105</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 150 268	1 150 268	300 503	300 503
Autres créances	1 432 916	1 432 916		
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	64 769 708	64 769 708	35 021 575	35 021 575
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	51 338 710	51 338 710	9 497 578	9 497 578
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>118 691 603</b>	<b>118 691 603</b>	<b>44 819 656</b>	<b>44 819 656</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-147 348	-147 348	-147 348	-147 348
Dettes d'exploitation	-7 669 576	-7 669 576	-4 633 662	-4 633 662
Dettes diverses	-415 927	-415 927	-1 697 897	-1 697 897
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-8 232 851</b>	<b>-8 232 851</b>	<b>-6 478 906</b>	<b>-6 478 906</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Produits à recevoir	285 004	285 004		
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>285 004</b>	<b>285 004</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>281 722 228</b>		<b>178 374 608</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>265 261 471</b>		<b>175 247 293</b>

## 3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2023
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	131 080 050		73 968 600	205 048 650
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	73 193 146		42 373 514	115 566 660
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-26 198 351		-13 107 054	-39 305 405
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	200 809	98 954	169 156	468 919
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice N-1	3 481 882	-3 481 882		
Acomptes sur distribution	-3 382 928	3 382 928	-9 989 750	-9 989 750
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>178 374 608</b>	<b>0</b>	<b>103 347 620</b>	<b>281 722 228</b>

## 3.3 Engagements hors bilan

En Euros	2023 <sup>(1)</sup>	2022 <sup>(1)</sup>
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	4 290 000	4 291 003
Engagements reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>		
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(4)</sup>	0	6 681 459
Engagements donnés sur les instruments financiers <sup>(5)</sup>		

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés 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.

1

# Rapport financier sur l'exercice 2023

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

## 3.4 Compte de résultat de l'exercice

3

4

5

6

En Euros	Exercice N clos le 31/12/23	Exercice N-1 clos le 31/12/22
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	4 104 229	653 737
Charges facturées	51 139	20 254
Produits des participations contrôlées	5 492 724	3 279 484
Produits annexes	233	
Reprises de provisions pour créances douteuses	18 024	
Reprises de provisions pour gros entretiens		
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	788 121	4 540 217
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>10 454 471</b>	<b>8 493 691</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	51 139	20 254
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	22 575	2 304
Travaux de gros entretiens		
Frais d'acquisitions	788 121	4 540 217
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	18 024	
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière		
Autres charges immobilières	102 780	6 166
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>982 639</b>	<b>4 568 940</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>9 471 832</b>	<b>3 924 751</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
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	11 726 530	16 801 814
Autres produits		5
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>11 726 530</b>	<b>16 801 819</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	1 382 332	379 607
Diverses charges d'exploitation	808 943	208 800
Commission de souscription	11 726 530	16 801 814
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dotation aux provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>13 917 805</b>	<b>17 390 221</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-2 163 344</b>	<b>-588 403</b>

## Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N clos le 31/12/23	Exercice N-1 clos le 31/12/22
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 652 596	145 534
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 652 596</b>	<b>145 534</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>2 652 596</b>	<b>145 534</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>9 933 153</b>	<b>3 481 882</b>



## 3.5 Annexes

### 3.5.1 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 1<sup>er</sup> 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 (y compris la TVA non récupérable) 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 1<sup>er</sup> avril 2021, a procédé, 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 2023, tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenus à la valeur vénale d'expertise hors droits et hors frais.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

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

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

### Informations relatives aux actifs immobilisés

#### État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	48 220 000	17 602 000		65 822 000
Agencements (des terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours		60 214		60 214
Immobilisations travaux en cours				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	91 813 857	13 282 400		105 096 257
Immobilisations financières non contrôlées				
Fonds de roulement				
<b>TOTAL</b>	<b>140 033 857</b>	<b>30 884 400</b>		<b>170 978 472</b>

#### Immobilisations locatives

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles détenus directement par la société (65 822 000 €) et les immobilisations en cours sur les investissements en cours d'acquisition.

#### Immobilisations financières

Elles sont constituées du coût d'acquisition des immobilisations financières contrôlés pour 45 481 552 €, et des créances en compte courant d'associé, à hauteur de 59 614 705 €, 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). Ainsi qu'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). Ainsi qu'une créance en compte courant d'associé de 13 481 000 € 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). Ainsi qu'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). Ainsi qu'une créance en compte courant d'associé de 15 781 945 € 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). Ainsi qu'une créance en compte courant d'associé de 18 612 000 € sur cette participation ;
- participation de 8 676 800 € (soit 20 %) dans la SCI SYREF 18, qui détient l'actif Bouverie Street à Londres (Royaume-Uni). Ainsi qu'une créance en compte courant d'associé de 200 € sur cette participation.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2023 :

En Euros (hors créances sur participations)	Au 31 décembre 2023					
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latente	Résultat <sup>(1)</sup>	Capitaux propres <sup>(1)</sup>	Quote-part détenue
SCI SYREF 9	1 018 770	-389 387	-1 408 157	-841 297	94 206	25 %
SCI SYREF 10	9 849 900	3 844 217	-6 005 683	-13 019 525	21 078 130	20 %
SCI SYREF 12	3 852 049	2 250 043	-1 602 006	-5 395 391	21 308 039	11 %
SCI SYREF 15	8 308 033	6 700 202	-1 607 831	647 524	8 079 134	67 %
SCI SYREF 17	13 776 000	12 530 497	-1 245 503	896 987	31 595 414	40 %
SCI SYREF 18	8 676 800	8 620 436	-56 364	1 305 780	41 193 920	20 %
<b>TOTAL</b>	<b>45 481 552</b>	<b>33 556 009</b>	<b>-11 925 543</b>	<b>-16 405 922</b>	<b>123 348 843</b>	

(1) Pour 100 % des actifs.

### État des amortissements et provisions

Au 31 décembre 2023, aucune dotation ou reprise sur provision n'a été comptabilisée.

### Variation de la provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2023, 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 1 150 268 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
Locataires et comptes rattachés :	1 129 738
Créances douteuses (avant provisions) :	20 530
Provisions pour dépréciations de créances :	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 150 268</b>

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.

### Dettes financières

Au 31 décembre 2023, votre SCPI présente les dettes financières suivantes :

En Euros	2023
Emprunts auprès des établissements de crédit :	0
Dettes financières (dépôts de garantie) :	147 348
<b>TOTAL</b>	<b>147 348</b>

Au 31 décembre 2023, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (4 290 000 €) 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
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXES<sup>(1)</sup></b>			
Emprunts "in fine" :	SCI SYREF 12	4 290 000	4 290 000
<b>TOTAL</b>		<b>4 290 000</b>	<b>4 290 000</b>

## Informations relatives aux capitaux propres

### Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvements en 2023	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	46 994 795	
Augmentation de la prime d'émission	42 373 514	115 566 660
- Écarts sur remboursements de parts	-471 085	-484 111
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-788 121	-5 976 136
- Commission de souscription	-11 847 846	-32 845 157
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2023</b>	<b>76 261 256</b>	<b>76 261 256</b>

### Autres créances

Elles sont principalement composées de créances fiscales et sociales pour 1 343 238 € au 31 décembre 2023.

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année s'établissait à 116 108 419 €, répartie en 4 055 534 € de disponibilités en banque, 64 769 708 € en comptes à terme à échéance 12 mois et 47 283 176 € en comptes rémunérés.

### Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 7 964 187 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 433 023 €) :	1 433 023
Associés souscriptions en cours :	963 097
Dettes fiscales et sociales :	758 920
Associés dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à payer :	3 718 727
Associés dividendes bloqués :	15 174
Créditeurs divers :	415 927
Dettes diverses provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	659 320
<b>TOTAL</b>	<b>7 964 187</b>

### Résultat de l'exercice

En Euros	
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :	9 933 153
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-6 271 023
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :	-3 718 727
<b>LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>-56 596</b>

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

### 3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

#### Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par les postes suivants :

En Euros	2023
Loyers :	4 104 462
Produits des participations contrôlées :	5 492 724
Charges facturées aux locataires :	51 139
Reprises des dépréciations pour créances douteuses :	18 024
Transferts de charges immobilières :	788 121
<b>TOTAL</b>	<b>10 454 471</b>

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 les postes suivants :

En Euros	2023
Frais d'acquisitions :	788 121
Charges ayant leur contrepartie en produits :	51 139
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>51 139</i>
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif :	22 575
Dotations pour dépréciations des créances douteuses :	18 024
« Autres charges immobilières » :	102 780
<i>dont assurances :</i>	<i>36 670</i>
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>66 109</i>
<b>TOTAL</b>	<b>982 639</b>

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 11 726 530 € correspond à la commission de souscription 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 2023 à ce titre s'élève à 1 382 332 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 808 943 € sont constituées des postes suivants :

En Euro	2023
Frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate :	24 778
Honoraires du Commissaire aux Comptes :	14 530
Honoraires divers :	57 726
Honoraires du dépositaire :	29 000
Frais d'actes et de contentieux :	4 921
TVA non récupérable :	54 078
CET :	14 555
Autres frais bancaires :	482
Impôts étrangers :	483 538
Honoraires conseils corporate :	12 316
Honoraires prestataires étrangers :	39 792
Annonces et insertions	28 424
Autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) :	44 804
<b>TOTAL</b>	<b>808 943</b>

La commission de souscription de 11 726 530 € 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 2 652 596 € et est constitué des intérêts produits par le placement de la trésorerie sur des comptes à terme.

### 3.5.4 Autres informations

#### Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2023, votre SCPI n'est engagée dans aucune acquisition.

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

Au cours de l'exercice 2023, 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 10 585 617 € 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 1 382 332 € 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 ;
- 20,0 % dans la SCI SYREF 18, aux côtés d'IMMORENTE.

1

2

3

4

5

6

# Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

## 3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023

### 3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 décembre 2023		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	30 038 705	26 843 647	-3 195 058
Commerces	18 181 295	16 983 353	-1 197 942
Activités / Logistique	17 602 000	17 520 000	-82 000
Hôtels	-	-	-
Habitations	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>65 822 000</b>	<b>61 347 000</b>	<b>-4 475 000</b>

### 3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2023		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 9 <sup>(1)</sup>	1 018 770	-389 387	-1 408 157
SCI SYREF 10 <sup>(1)</sup>	9 849 900	3 844 217	-6 005 683
SCI SYREF 12 <sup>(1)</sup>	3 852 049	2 250 043	-1 602 006
SCI SYREF 15 <sup>(1)</sup>	8 308 033	6 700 202	-1 607 831
SCI SYREF 17 <sup>(1)</sup>	13 776 000	12 530 497	-1 245 503
SCI SYREF 18 <sup>(1)</sup>	8 676 800	8 620 436	-56 364
<b>TOTAL</b>	<b>45 481 552</b>	<b>33 556 009</b>	<b>-11 925 543</b>

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

### 3.6.3 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	-	678 488	6 553 488
ANTWERPEN	2000	Frankrijklei 119	Deutsche Bank AG	1 272	22/09/2022	7 945 000	-	1 012 989	8 957 989
			Greystone Recruitment	978					
			Oxford Global Resources	378					
			Soly Belgium Holding B.V.	378					
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					
AMSTERDAM	1101 DJ	JohannCruyff 177	Exact	2 087	29/12/2022	15 050 000	-	1 409 956	16 459 956
			Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	1 516					
			Gamestate Arena B.V.	1 233					
SARAGOSSE	50197	Calle Aversa	Trans(X)Tar S.L.	6 926	09/03/2023	6 900 000	-	289 019	7 189 019
SARAGOSSE	50196	Calle Bogotá 26	Trans(X)Tar S.L.	20 871	09/03/2023	10 702 000	-	420 391	11 122 391
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>43 040</b>		<b>65 822 000</b>	<b>0</b>	<b>5 888 750</b>	<b>71 710 750</b>



## 3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) <sup>(1)</sup>
<b>SCI SYREF 9 (Détenue à 25 % par SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
AACHEN	52062	Großkölnstraße 57 - 63	B&B Hotels Germany GMBH	4 930	24/06/2021	18 500 000	19 888 171
			DM Droguerie GMBH	767			
HALLE SUR SAALE	6112	Delitzscher Straße 54	Hornbach Baumarkt AG	11 349	21/04/2022	20 950 000	22 529 434
<b>TOTAL SCI SYREF 9</b>				<b>4 262</b>		<b>39 450 000</b>	<b>42 411 605</b>
<b>SCI SYREF 10 (Détenue à 20 % par SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
DUBLIN	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	Commisioners of Public Works inIreland	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	31/12/2021	30 350 000	32 942 211
DUBLIN	Dublin 4	Fleming Court, Fleming's Place	Signal Education Limited	164	14/03/2022	17 750 000	19 562 452
			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				
DUBLIN	Dublin 1	Independent House, Talbot Street	Mediahuis Ireland Limited	5 222	27/06/2022	36 500 000	39 602 736
			Kane's Supermarket	955			
			Charles Henry Brett	74			
<b>TOTAL SCI SYREF 10</b>				<b>14 140</b>		<b>105 800 000</b>	<b>115 175 821</b>
<b>SCI SYREF 12 (Détenue à 11 % par SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
BONN		Godesberger Allee 115-121	SIZ GmbH	495	01/03/2022	77 631 050	81 486 885
			BDO AG	1 776			
			Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
			Autobahn "Tank & Rast Gruppe"	1 294			
			BIMA	15 911			
			Libre	2 323			
<b>TOTAL SCI SYREF 12</b>				<b>21 798</b>		<b>77 631 050</b>	<b>81 486 885</b>
<b>SCI SYREF 15 (Détenue à 67 % par SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
MADRID	28037	Calle de Albarracin, 34	CTO Editorial SLU	3 836	06/04/2022	29 838 373	30 982 255
			Euromaster Automocion Servicios	2 072			
			Linkia Talentia SL	3 313			
			Sony Music Entertainment Espana	1 086			
<b>TOTAL SCI SYREF 15</b>				<b>10 307</b>		<b>29 838 373</b>	<b>30 982 255</b>
<b>SCI SYREF 17 (Détenue à 40 % par SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
BONN	53119	Vorgebirgsstraße	B&B Hotels Germany GMBH	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 623 089
BREMEN	28195	Faulenstraße 45	B&B Hotels Germany GMBH	3 829	01/12/2022	13 000 000	13 710 569
DÜSSELDORF	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	B&B Hotels Germany GMBH	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 258 382
AACHEN	52070	Zollernstraße 2-4	B&B Hotels Germany GMBH	6 599	15/12/2022	14 000 000	14 923 631
DUISBURG	47051	Portsmouthplatz 5	B&B Hotels Germany GMBH	4 168	26/04/2023	6 700 000	7 238 259
FRANCFORT	60486	Leonardo da Vinci Allee 40	B&B Hotels Germany GMBH	9 003	30/06/2023	9 000 000	9 905 755
<b>TOTAL SCI SYREF 17</b>				<b>36 490</b>		<b>75 300 000</b>	<b>80 659 684</b>
<b>SCI SYREF 18 (Détenue à 20 % par SOFIDY EUROPE INVEST)</b>							
LONDRES	EC4Y 8AX	8 Bouverie Street	Fastmarkets Global Limited	4 384	24/03/2023	36 786 445	39 180 795
<b>TOTAL SCI SYREF 18</b>				<b>4 384</b>		<b>36 786 445</b>	<b>39 180 795</b>
<b>TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS</b>				<b>147 205</b>		<b>430 627 868</b>	<b>461 607 796</b>

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

# 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 2023.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises depuis l'Assemblée Générale du 31 mai 2023. 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 avons 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 117,6 M€ sur l'année 2023. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de SOFIDY EUROPE INVEST s'élève à 321 millions d'euros. A cette date, la SCPI compte 5 961 associés.

## INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée au sein de métropoles dynamiques européennes s'est poursuivie sur l'exercice 2023 avec un programme d'acquisitions de 33,0 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 principalement investi dans des zones géographiques résilientes comme l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Espagne, avec des locataires solides engagés dans des baux bénéficiant de longues périodes fermes.

Les acquisitions ont porté sur cinq actifs dont deux logés au sein d'un portefeuille, à savoir deux immeubles en Espagne, deux en Allemagne et un au Royaume-Uni offrant à votre SCPI une diversification géographique et une mutualisation du risque solides.

## GESTION LOCATIVE

La déploiement du programme d'investissement en 2023 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 98,92 % sur l'exercice 2023.

## DÉMARCHE ESG

SOFIDY EUROPE INVEST confirme son statut d'investisseur responsable en passant avec succès son deuxième audit ISR Immobilier, deux ans 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 2023 s'établit à 10,02 €, en retrait par rapport à l'exercice 2022. Cette évolution s'explique principalement par une plus grande prudence dans le rythme d'investissement dans le contexte macroéconomique compliqué de 2023.

Au 31 décembre 2023, les travaux d'expertise de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de - 6,8 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse modérée traduit la relativement bonne résilience du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST, conséquence de sa diversification adéquate, de sa forte granularité et d'une politique d'investissement disciplinée.

## 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 2024

En 2024, 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.

Dans le contexte de baisse des marchés immobiliers partout en Europe, SOFIDY EUROPE INVEST a choisi la prudence en limitant fortement les volumes investis, notamment au second semestre 2023. Désormais dotée d'une trésorerie de 115 M€ et d'un taux d'endettement très limité (2,8 %), SOFIDY EUROPE INVEST bénéficie d'atouts uniques pour passer à l'offensive en 2024, dans un marché immobilier qui sera probablement riche en opportunités.

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 TEISSEDER  
Président du Conseil de Surveillance

# Rapport général du commissaire aux comptes

# 5

**5.1** Rapport général du commissaire aux comptes

68

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

70



## 5.1 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « Méthodes de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » 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 et indirectement 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.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre 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 4 avril 2024

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-Baptiste DESCHRYVER**

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

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 R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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.612-5 du code de commerce.

### 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 2023, cette commission s'élève à 10 585 617,30 € 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 2023, cette commission s'élève à 1 382 332,43 € hors taxes.

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution 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 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 2023, 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 2023, 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 2023, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2024

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

# Rapport périodique SFDR

# 6

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

Dénomination du produit : SOFIDY EUROPE INVEST (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)

Identifiant d'entité juridique : SCPI00004719

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

☐ Oui

☒ Non

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST géré par SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

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

La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST dispose du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, suivi des fluides frigorigènes, gestion de déchets) :
  - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.
- Social (impact social positif, mobilité, services proposés et accessibilité, confort/bien-être des occupants.) :
  - Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs.

- Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables) :

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Indicateurs <sup>(1)</sup>	Année 2023	Année 2022	Variation <sup>(2)</sup>	Source & méthodologie
Consommations énergétiques réelles ou extrapolées en cas de data incomplète du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes / Parties Privatives) Unité : kWhEF/m <sup>2</sup>	148,19 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	154,01 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	-5,82 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Emission GES relatives au scope 1 et 2 du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes / Parties Privatives) Unité : eqkgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	24,92 eqkgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	39,73 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	-14,81 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue Unité : valeur	80,00 %	0,00 %	80,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité Unité : valeur	0,00 %	0,00 %	0,00 %	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 fond. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part de patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes Unité : valeur	7,27 %	6,22 %	1,05 %	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. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR Unité : valeur	11,80 %	0,00 %	11,80 %	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 consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (transport en commun en priorité, puis trottinettes, vélo ...) Unité : valeur	21,95 %	25,95 %	-4,00 %	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. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différents Unité : valeur	65,47 %	50,16 %	15,31 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres de services différents, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable	100,00 %	4,75 %	95,25 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à plus de 50 % des preneurs	100,00 %	49,27 %	50,73 %	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. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent	100,00 %	100,00 %	0,00 %	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. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

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

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

(2) Variation absolue.

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

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>, à savoir 80 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

#### Energies renouvelables

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

OU

#### Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

#### Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

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

Indicateurs <sup>(2)</sup>	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
<b>Objectif à 2030</b>	0,00 %	0,00 %	80,00 %	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité et qui respecte les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. <b>Source de données :</b> 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
<b>Part des actifs (en valeur) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)</b>				
<b>Objectif à 2025</b>	0,00 %	0,00 %	80,00 %	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées), sur le total des actifs du fonds. <b>Source de données :</b> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
<b>Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)</b>				
<b>Objectif à 2025</b>	0,00 %	0,00 %	80,00 %	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations <b>Source de données :</b> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
<b>Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations</b>				
<b>Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable</b>	0,00 %	0,00 %	80,00 %	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. <b>Source de données :</b> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

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

(1) Dispositif Éco Énergie Tertiaire

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

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

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

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY 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'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

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

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDY 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 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

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

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

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

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

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

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

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.



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

Incidence négative sur la durabilité		Unité	2023	2022	Source & Méthodologie
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	0,00 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds  Source de données : 100 % données réelles  Calculée sur 100 % des actifs.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	35,52 %	73,39 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur).  Source de données :  100 % de données réelles  Calculée sur 100 % des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO2eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 0,00 kgCO2eq Scope 2 : 0,00 kgCO2eq Scope 3 : 3846099,17 kgCO2eq Scope 1, 2 & 3 : 3846099,17 kgCO2eq	Scope 1 : 0,00 kgCO2eq Scope 2 : 0,00 kgCO2eq Scope 3 : 3571781,00 kgCO2eq Scope 1, 2 & 3 : 3571781,00 kgCO2eq	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope.  Source de données :  100 % données estimées  Calculée sur 100 % des actifs.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh <sub>eff</sub> /m²	157,75 kWh <sub>eff</sub> /m²	151,09 kWh <sub>eff</sub> /m²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.  Source de données :  100 % données estimées  Calculée sur 100 % des actifs.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement

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

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

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

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

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

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



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

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

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Calle de Albarracin 34, Madrid	Bureaux	12 %	Espagne
Johann Cruyff 177, Amsterdam	Commerce	9 %	Pays-Bas
Calle Bogota 26, Saragosse	Logistique	7 %	Espagne
Ptolemaeuslaan 70, Utrecht	Bureaux	6 %	Pays-Bas
Godesberger Allee 115-121, Bonn	Bureaux	5 %	Allemagne

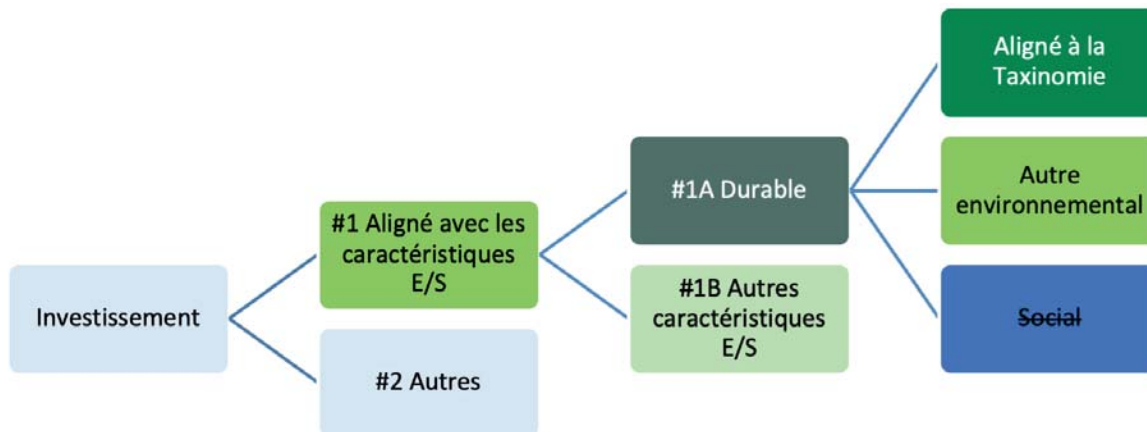


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?



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

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
- 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 ;
  - 80 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
  - 0 % ont un objectif social.

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

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

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

- 56 % dans le secteur de la logistique
- 24 % dans le secteur des bureaux
- 20 % dans le secteur de l'hôtellerie



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

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

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

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

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

La SCPI 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.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

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

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

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

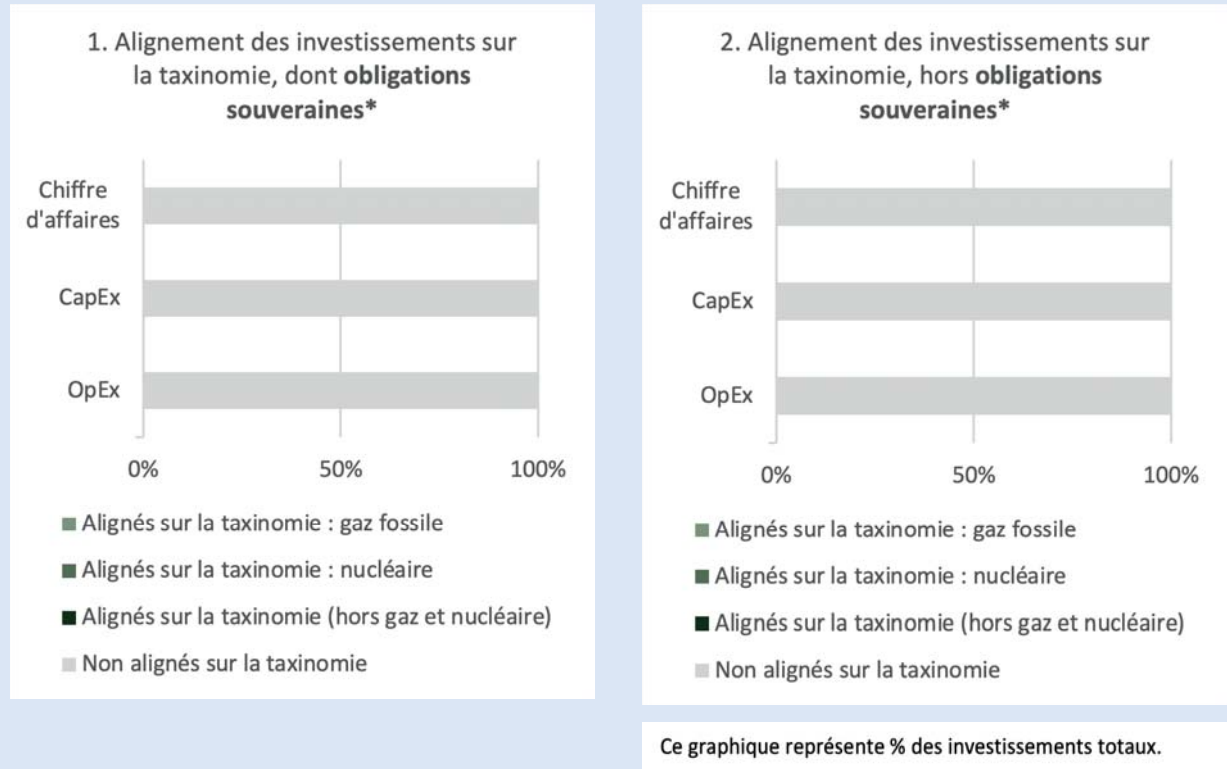


**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?**

- ☐ Oui :
 

☒ Non la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.
- ☐ Dans le gaz fossile
 ☐ Dans l'énergie nucléaire

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



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

**Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

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

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.

- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements du fonds SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

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

Par nature, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards

exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST sa contribution substantielle à ces enjeux.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de droite en page 77. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 80 %

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



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

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



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

Non concernée.



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

Non concernée.



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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.



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



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













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

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

by **TK** TIKEHAU  
CAPITAL