



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOFIDY
EUROPE INVEST
SCPI THÉMATIQUE
EUROPE



Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR



Édito

“ **SOFIDY EUROPE INVEST** profite du nouveau cycle immobilier et investit plus de **141 M€** à un taux de rendement moyen à l'acquisition de **6,9 %**. ”

Chers Associés,

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

Concernant votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, les travaux d'expertises de fin d'année font ressortir une hausse sensible de la valeur du patrimoine immobilier de +2,4 % sur un an, traduisant la qualité et la granularité de son patrimoine ainsi que la politique d'investissement sélective et disciplinée. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 235 € par part.

Les investissements réalisés en 2024 illustrent la capacité de SOFIDY EUROPE INVEST à saisir les opportunités offertes par le cycle. Ainsi plus de 141 M€ ont été investis sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 6,9 %⁽¹⁾⁽²⁾ et affichant déjà une revalorisation de 5,5 % à fin 2024. Parmi les opérations marquantes de l'année, l'acquisition d'un retail park à Zaandam (Pays-Bas) pour 26 M€ (taux de rendement à l'acquisition de 7,3 %⁽¹⁾), l'acquisition d'un immeuble mixte à Londres (Royaume-Uni) pour 24 M€ (taux de rendement à l'acquisition de 8,2 %⁽¹⁾⁽²⁾), l'acquisition d'un immeuble mixte à Utrecht (Pays-Bas) pour 14 M€ (taux de rendement à l'acquisition de 6,7 %⁽¹⁾) et l'acquisition d'un portefeuille de deux Leroy Merlin en Espagne pour 25 M€ (taux de rendement à l'acquisition de 6,5 %⁽¹⁾).

SOFIDY EUROPE INVEST maintient en outre d'excellentes performances opérationnelles avec un taux d'occupation financier moyen de 98 % sur l'exercice et un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024 de plus de 97 % à la date de rédaction du rapport.

Les performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 10,92 € par part pour l'année 2024, soit un taux de distribution de 5,20 % brut de fiscalité⁽³⁾. Pour l'exercice 2025, votre Société de Gestion vise un taux de distribution brut à nouveau supérieur à 5,00 %⁽⁴⁾.

Votre SCPI dispose par ailleurs d'une réserve mobilisable pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 0,34 € par part à la clôture de l'exercice, après affectation du résultat 2024.

Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à naviguer dans un environnement complexe, tout en gardant le cap pour délivrer une rentabilité attractive et durable pour nos associés.

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

La Société de Gestion

- (1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.
- (2) Taux de rendement après relocation des surfaces vacantes à l'acquisition.
- (3) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,6%.
- (4) Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2024 **11**

1.1.	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2.	Évolution du capital et marché des parts	16
1.3.	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	18
1.4.	Gestion locative et immobilière	23
1.5.	Résultats financiers	24
1.6.	Expertises et valeur de la société	28
1.7.	Fiscalité	30
1.8.	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	31
1.9.	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.10.	Perspectives	34
1.11.	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	35

02

Démarche ESG **37**

2.1.	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	38
2.2.	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	51
2.3.	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	52

03

Rapport financier sur l'exercice 2024 **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 2024	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 règlementées	70

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale **73**

6.1.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	74
6.2.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	76

07

Rapport périodique SFDR **93**

7.1.	Caractéristiques environnementales et/ou sociales	94
------	---	----

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 ^{er} avril 2021
Siège Social	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2024	Monsieur Jean-Jacques TEISSEDRE (Président)
	Monsieur Philippe GOURDELIER
	Madame Valérie JACQUEMIN
	Monsieur Franck LEBORGNE
	Madame Sandrine REMON-LE ROUX
	Monsieur Julien RIBES
	Monsieur Michel STEFANI
	La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE
	La société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE
Société de Gestion	SOFIDY S.A.S
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
	R.C.S. Evry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPER AUDIT – Jean-Baptiste DESCHRYVER
	63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

Sofidy Europe Invest en un coup d'oeil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

371,8 M€

Capitalisation au 31/12/2024

5,20 %

Taux de distribution brut de
fiscalité étrangère⁽¹⁾

91

Unités locatives

97,82 %

Taux d'occupation financier
en 2024⁽²⁾

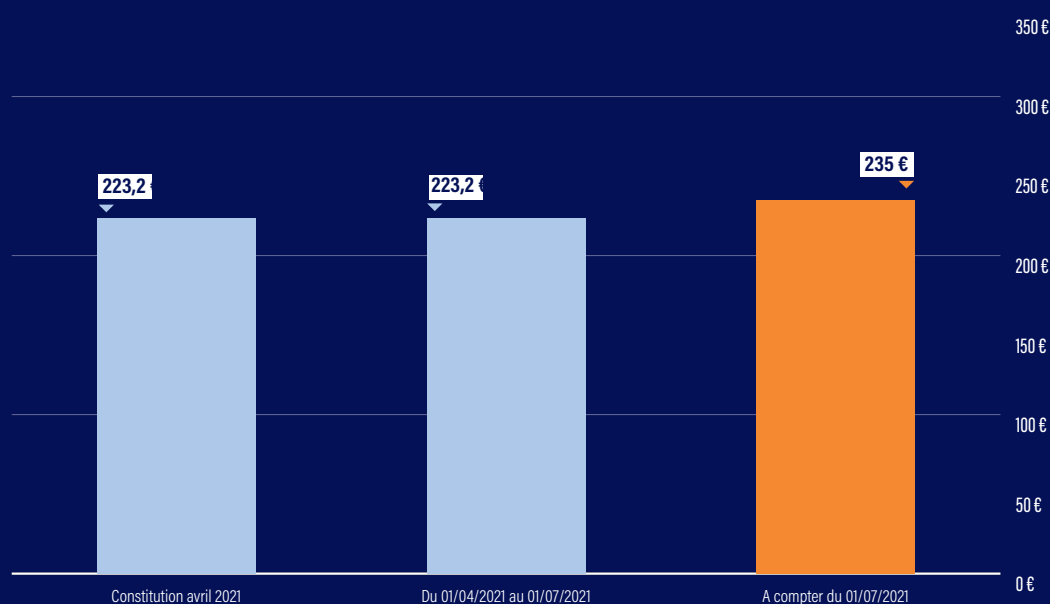
N/A

TRI⁽³⁾

7 101

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} 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 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 10,6 %.

(2) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIIM - 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 ASPIIM.

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 2024

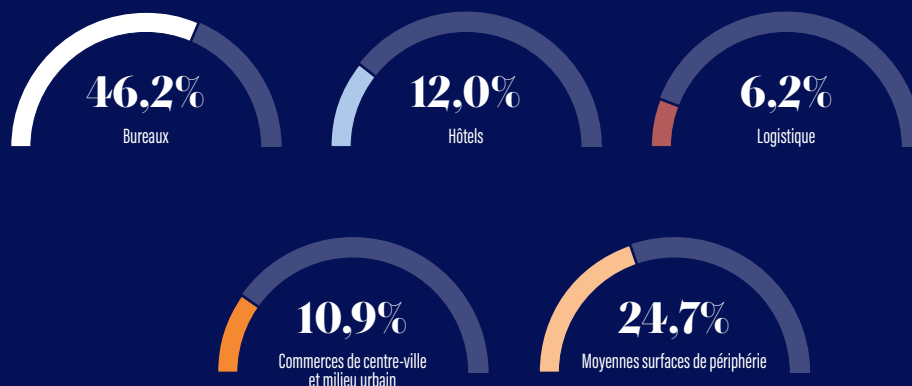
(en % des valeurs vénale hors droits)

► Répartition géographique

- Pays-Bas : 33,6 %
- Allemagne : 18,0 %
- Belgique : 2,4 %
- Espagne : 23,1 %
- Irlande : 11,8 %
- Royaume-Uni : 11,0 %



► 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



Hatton Garden, 36/38 - Londres (Royaume-Uni)
Crédit photo : Michael Elliott



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



Rozengracht, 207 - Amsterdam (Pays-Bas)
Crédit photo : Colliers



Abraham Van Stolkweg, 46 - Rotterdam (Pays-Bas)
Crédit photo : Gamma

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

En Euros	31/12/2024		31/12/2023	
	En Euros	Par part ⁽¹⁾	En Euros	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	32 677 763		24 833 597	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	15 772 965		9 596 954	
Charges	17 269 306		14 900 444	
RÉSULTAT	15 408 457	10,96	9 933 153	10,02
Bénéfices distribuable	15 408 457		10 402 072	
Dividende	15 343 833	10,92	9 989 750	10,08
<i>dont dividende ordinaire</i>	15 343 833	10,92	9 933 153	10,02
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	0	0	56 596	0,06
<i>dont dividende exceptionnel</i>	0	0	0	0
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	237 294 600		205 048 650	
Total des capitaux propres	319 321 901		281 722 228	
Dettes bancaires globales ⁽²⁾	4 290 000		4 290 000	
Nombre de parts	1 581 964		1 366 991	
Nombre d'associés	7 101		5 961	
Capitalisation	371 761 540		321 242 885	
Prix de souscription		235		235
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		235		235
Valeur de retrait		213,85		213,85
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits ⁽³⁾	287 986 369	182,04	151 430 161	110,78
Valeur comptable	319 321 901	201,85	281 722 228	206,09
Valeur de réalisation	302 637 430	191,30	265 261 471	194,05
Valeur de reconstitution	352 655 082	222,92	301 917 727	220,86
Surface du patrimoine (m ²)	138 524 m ²		74 906 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁴⁾	97,82 %		98,92 %	

(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 154 461 000 €, et valeur vénale hors droits des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST pour 133 525 369 €.

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

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures		2024	2023
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ^{(5) (8)}		5,20 %	4,71 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ^{(6) (8)}		4,65 %	4,29 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁸⁾		-	-
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice		-	-
Rendement global immobilier ^{(7) (8)}		3,78 %	1,48 %

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

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

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

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

Rapport d'activité de l'exercice 2024

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	28
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	28
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	28
1.1.3	Le marché immobilier en 2024	12	1.7	Fiscalité	30
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 2024	30
1.2	Évolution du capital et marché des parts	16	1.7.2	Régime fiscal	30
1.2.1	Évolution du capital	16	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	31
1.2.2	Fluidité du marché des parts	17	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	31
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	18	1.8.2	Contrôle interne	32
1.3.1	Investissements	18	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	33
1.3.2	Financements bancaires des investissements	20	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.3.3	Composition du patrimoine à fin 2024	21	1.10	Perspectives	34
1.3.4	Principaux locataires	22	1.11	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	35
1.4	Gestion locative et immobilière	23			
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			
1.5	Résultats financiers	24			
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 modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5%) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bp) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : le Portugal et l'Espagne affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

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

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

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

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

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

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

1.1.3 Le marché immobilier en 2024

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

Commerces en France - À titre informatif

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

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

(1) Prévision à fin février 2025

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

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

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

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

Bureaux en France - À titre informatif

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

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

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

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

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

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

Résidentiel en France - À titre informatif

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

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

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

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

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

Le marché immobilier aux Pays-Bas

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

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

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

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

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

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

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

Le marché immobilier en Allemagne

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

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

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

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

Le marché immobilier au Royaume-Uni

En 2024, l'économie britannique a connu une croissance du PIB modérée à +0,9 % après +0,3% l'année précédente. Dans un contexte marqué par la persistance de l'incertitude économique, la demande locative en bureaux londoniens est malgré tout restée forte. Certains sous-marchés de la capitale britannique enregistrant même de solides performances en termes de locations et de croissance des loyers prime.

Dans ce contexte, le marché immobilier enregistre un volume total de transactions en immobilier d'entreprise de 50,3 milliards d'euros, en hausse de +15 % par rapport à 2023 (43,5 milliards d'euros). Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise londonien a continué d'être impacté par le contexte actuel, avec un volume de transactions en baisse de -11,5 % par rapport à 2023 (6,2 milliards €). La taille moyenne des transactions a chuté de 22 % pour atteindre 52 M€, son plus bas niveau depuis 14 ans. Seul le secteur central de West End & Midtown a tiré son épingle du jeu avec une hausse des volumes transactés de +15 % par rapport à 2023 atteignant 4,1 milliards €.

Les taux de rendement prime de la capitale restent eux stables à 4,00 %.

Le marché locatif a marqué un repli en 2024. La demande placée a atteint 980 000 mètres carrés, en baisse de -6,2 % par rapport à 2023. Cependant, le quatrième trimestre a été particulièrement dynamique, avec une progression de +22,4 % par rapport aux trois premiers trimestres. Le taux de vacance moyen pour Londres s'établit à 9,7 %, en légère hausse par rapport à 2023. Le West End affiche le taux de vacance le plus bas (7,4 %), tandis que la City atteint 10,3 %, restant cependant en deçà de la moyenne sur cinq ans (11,5 %).

Enfin, les loyers prime dans le West End ont progressé de +6,7 % pour atteindre 2 076 €/m² tandis que ceux de la City ont augmenté de +10 % à 1 070 €/m².

Le marché immobilier en Irlande

L'économie irlandaise a connu une année de reprise avec une croissance économique de 2,7 % en 2024 après une contraction de -1,5 % en 2023. L'économie du pays qui reste très dépendante à l'investissement des multinationales a connu un rebond de l'activité économique en deuxième partie d'année. Dans ce contexte de reprise progressive en 2024, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont atteint 2,0 milliards d'euros, en hausse de 39 % par rapport à 2023.

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

L'activité de location a été soutenue en 2024 avec une hausse de 58 % des transactions de bureaux par rapport à 2023 même si le taux de vacance continue de progresser pour atteindre 15,5 % à Dublin, en augmentation de 250 points de base sur un an. Avec le ralentissement des livraisons d'offre neuve à venir, le taux de vacance dans Dublin pourrait bien avoir touché son pic en 2024. La rareté des actifs prime dans les quartiers les plus recherchés continuent de soutenir les valeurs locatives. Ainsi, les loyers prime de Dublin se maintiennent à 673 €/m², culminant toujours à un niveau 22 fois plus élevé que celui de 2012.

Le marché immobilier en Espagne

L'économie espagnole a continué de se démarquer en 2024, affichant une croissance soutenue malgré un ralentissement général en Europe. L'Espagne est devenu le principal moteur économique de la zone euro avec une croissance du PIB de +3,2 %.

En 2024, le taux de chômage en Espagne a continué de baisser, atteignant 10,6 % contre 11,8 % fin 2023. De fait, l'emploi a progressé de 2,19 % sur la même période, et a enregistré 424 600 créations notamment dans le secteur des services.

Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Espagne s'élève à 8,7 milliards d'euros, soit une progression de +23 % par rapport à l'année précédente. Après une chute marquée de 45 % en 2023, le marché de l'investissement se redresse progressivement, porté par la stabilisation des taux et le regain de confiance de la part des investisseurs selon les typologies.

Les rendements immobiliers sont globalement stables en 2024. Pour le secteur logistique prime, les taux de rendement atteignent 5,25 % à Madrid et Barcelone, en ligne avec ceux de 2023. Du côté des bureaux prime, les rendements se maintiennent à 4,10 % à Madrid et 4,25 % à Barcelone, avec peu de variation par rapport à l'année précédente.



Talbot Street - Dublin (Irlande)
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.

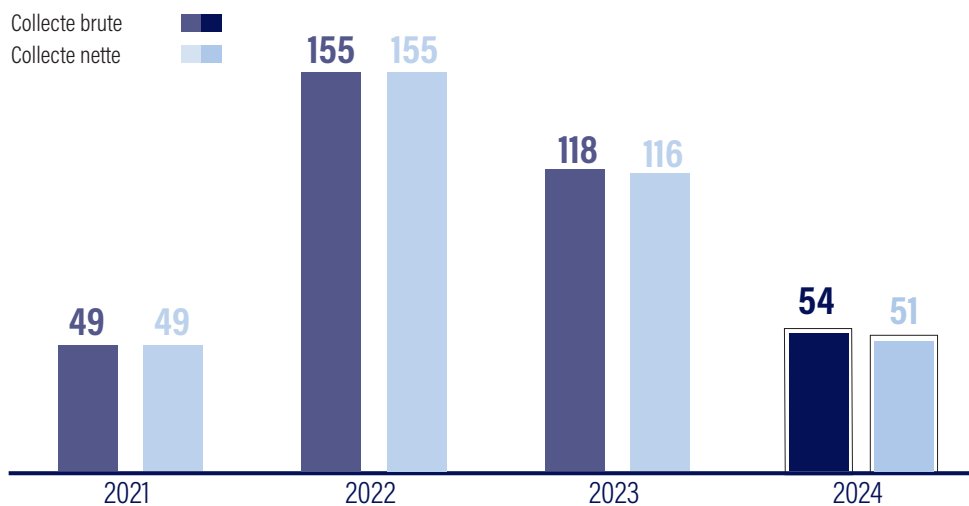
ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

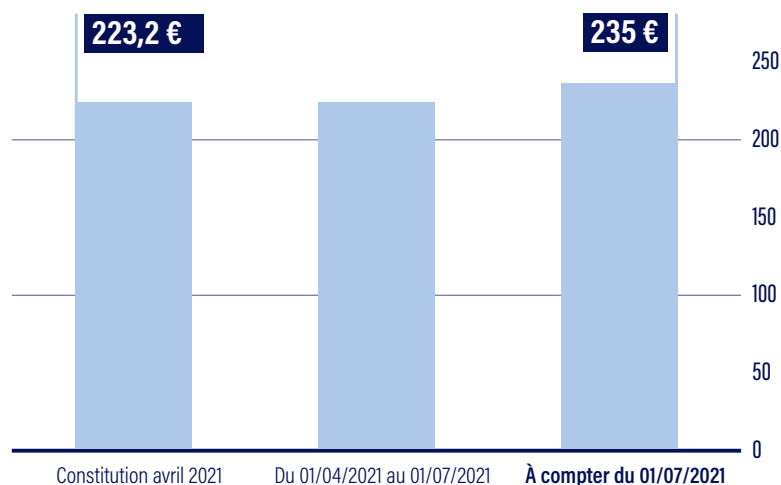
La collecte brute de l'exercice s'élève à 53,6 M€ (117,6 M€ en 2023 soit une baisse de -54,5 %) et la collecte nette des retraits à 50,8 M€ (116,0 M€ en 2023 soit une baisse de -56,3 %). Sur les quatre derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :

Collecte cumulée en millions d'euros



Période	Montant du capital nominal fin de période	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	Nombre de parts fin de période	Nombre d'associés fin de période	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée fin de période
2021	31 809 150 €	48 883 525 €	48 883 525 €	212 061	1 031	3 496 248 €	235,00 €
2022	131 080 050 €	155 572 350 €	155 528 725 €	873 867	3 813	14 001 512 €	235,00 €
2023	205 078 650 €	117 617 970 €	116 040 185 €	1 367 191	5 961	10 585 617 €	235,00 €
2024	237 294 600 €	53 570 365 €	50 750 539 €	1 581 964	7 101	4 821 333 €	235,00 €

Évolution du prix de souscription de la part



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

1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 13 186 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2024.

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

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

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

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retraitées	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	au 31/12			
2022	-	204	0,10 %	0,02 %	15 jours	-	-
2023	-	7 378	0,84 %	0,54 %	15 jours	-	-
2024	-	13 186	0,96 %	0,83 %	15 jours	-	-

(1) Hors décès et successions.



St. Jacobsstraat, 121-135 - Utrecht (Pays-Bas)
Crédit photo : JLL

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

Le programme d'investissement de SOFIDY EUROPE INVEST en 2024 a porté sur un volume de 141 M€ frais inclus, réparti sur onze actifs immobiliers de qualité et répondant aux objectifs fixés par la stratégie ISR de la SCPI. Il a visé des villes denses et dynamiques au cœur de géographies résilientes comme les Pays-Bas, le Royaume-Uni, l'Espagne et l'Irlande, et des typologies d'actifs diversifiées.

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

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 6,9 %⁽¹⁾, 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 actifs de commerce de périphérie - Saint-Jacques-de-Compostelle et Leioa (Espagne) - 24,8 M€ frais inclus :

Acquisition d'un portefeuille de deux actifs de commerce de périphérie, l'un situé à Saint-Jacques-de-Compostelle dans la zone commerciale de Costa Vella et l'autre à Leioa près de Bilbao. Les biens développent une surface totale de 16 902 m² et sont loués à Leroy Merlin, qui est à chaque fois une locomotive de la zone commerciale dans laquelle il se trouve, dans le cadre de deux baux présentant une durée résiduelle moyenne de 5 années ;

Un ensemble retail park - Rotterdam (Pays-Bas) - 21,9 M€ frais inclus :

Acquisition d'un retail park à Rotterdam, idéalement situé dans une zone très dense à seulement 3 km de la gare centrale et bénéficiant d'un emplacement stratégique à proximité du croisement de plusieurs autoroutes. Le bien développe une surface de 13 677 m² occupée par des locataires de premier plan, dont Gamma, l'un des leaders du bricolage aux Pays-Bas, qui loue 51 % des surfaces avec un bail ferme de 20 ans ;

Un ensemble retail park - Zaandam (Pays-Bas) - 25,6 M€ frais inclus :

Acquisition d'un retail park à Zaandam, situé à seulement 10 km au nord d'Amsterdam il bénéficie d'une situation idéale au sein de la Randstad, région la plus dynamique et densément peuplée des Pays-Bas. Ce positionnement stratégique est renforcé par l'accès direct aux infrastructures routières et la proximité avec la gare centrale d'Amsterdam et la gare de Zaandam. Restructuré en 2012, ce bâtiment moderne s'intègre parfaitement dans une zone dédiée à l'équipement de la maison. Le bien développe une surface de 21 331 m² et se compose de 12 cellules réparties sur deux niveaux, louées à des enseignes nationales de renom offrant un profil locatif solide avec des loyers sécurisés sur 3 ans ;

Un ensemble immeuble mixte - Londres (Royaume-Uni) - 24,0 M€ frais inclus :

Acquisition en pleine propriété d'un actif mixte bureaux/commerces situé dans le quartier central et dynamique des joailliers de Londres, ce bâtiment se distingue par son emplacement de choix, à seulement 200 mètres de la station Farringdon, un hub de transport majeur avec la nouvelle Elizabeth Line, ainsi qu'à 300 mètres de la station Chancery Lane qui dessert la Central Line. Le bien développe une surface de 2 334 m², s'élève sur cinq étages de bureaux au dessus des commerces du rez-de-chaussée et dispose de terrasses au 2ème étage et en toiture, offrant ainsi un environnement moderne répondant aux exigences actuelles des locataires ;

Un ensemble immeuble mixte - Utrecht (Pays-Bas) - 13,5 M€ frais inclus :

Acquisition d'un immeuble mixte à Utrecht qui bénéficie d'une localisation privilégiée, à seulement 600 mètres d'Utrecht Centraal, la première gare ferroviaire du pays, et à 200 mètres du centre historique piétonnier. Le bien développe une surface de 4 040 m². L'immeuble a été complètement rénové entre 2019 et 2021 pour répondre aux nouveaux usages et comprend des espaces de bureaux lumineux et modulables, un rooftop et des surfaces commerciales attractives au rez-de-chaussée, renforçant ainsi sa mixité d'usage ;

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

Un ensemble immobilier de bureaux - Amsterdam (Pays-Bas) - 9,9 M€ frais inclus :

Acquisition d'un immeuble de bureaux au coeur de l'hypercentre d'Amsterdam, ville qui fait partie du Top 5 des villes européennes les plus appréciées pour y vivre et y travailler. Il est situé avenue Rozengracht, une célèbre artère vivante et commerçante du centre ville. Construit en 1644 et entièrement rénové en 2020, l'immeuble offre une architecture au charme historique authentique et moderne. Le bien développe une surface de 1 750 m² occupée par Oatly Netherlands (commerce de gros), Up Fitness (centre de remise en forme), The Fellas Ads (agence de marketing) et Frammer (web design). Cet actif présente un profil locatif solide avec des loyers sécurisés sur plus de 3 ans ;

Un portefeuille de quatre immeubles de bureaux - Dublin (Irlande) - 21,9 M€ frais inclus :

Prise de participation complémentaire dans le portefeuille d'immeubles situés au coeur de Dublin au travers de la SCI SYREF 10 dont SOFIDY EUROPE INVEST détenait 20 % et en détient à présent 45 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. Ce portefeuille de 4 immeubles de bureaux, dont un ayant un commerce en pied d'immeuble, bénéficie d'une excellente centralité dans la capitale irlandaise et d'un profil locatif solide, apporte à votre SCPI des loyers sécurisés sur 5 ans.

La liste exhaustive des acquisitions de votre SCPI figure dans le tableau du patrimoine en pages 66 et 67.



Hatton Garden, 36/38 - Londres (Royaume-Uni)

2

3

4

5

6

7

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au 31 décembre 2024, votre SCPI n'a contracté aucun emprunt en direct. En intégrant la quote-part de la dette contractée par les participations contrôlées, la dette s'élève à 4 290 000 €.

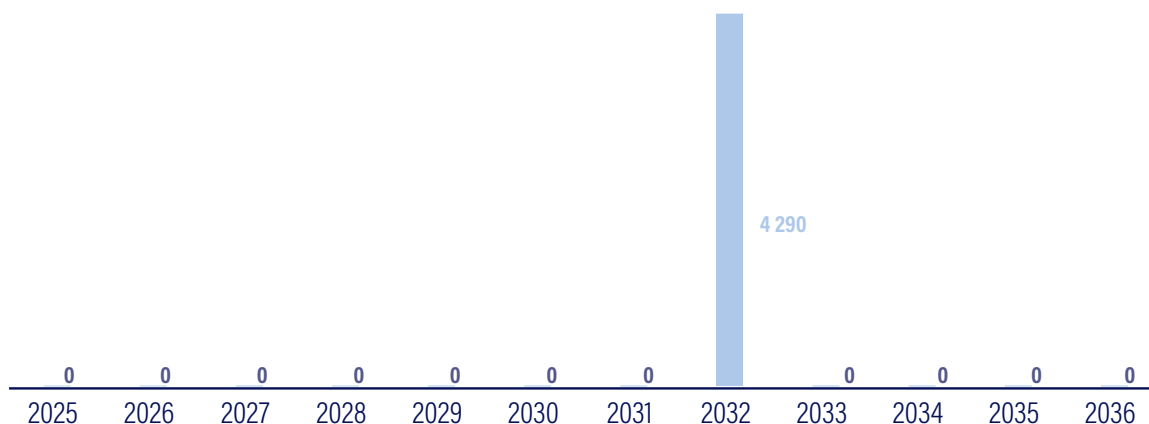
Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 1,5 % au 31 décembre 2024 ;
- sa durée de vie résiduelle est de 7 ans et 1 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 100 % ;
- cet emprunt a été contracté auprès d'une unique banque.

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

En milliers d'euros

Dette amortissable ■■■
Dette in fine ■■■



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,07 et 1,14.



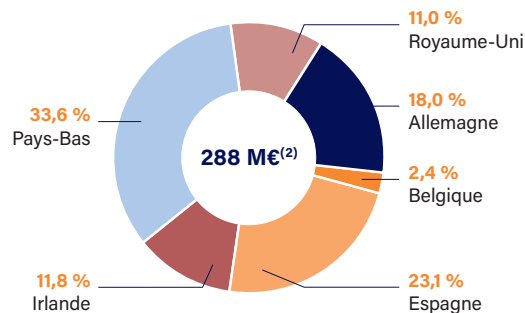
Stormhoek, 4-28 - Zaandam (Pays-Bas)

(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.

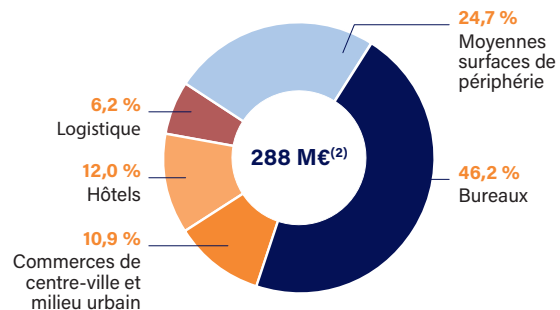
1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2024

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2024 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs, le patrimoine total de SOFIDY EUROPE INVEST se décompose de la manière suivante :

Répartition par zones géographiques⁽¹⁾



Répartition par typologies d'actifs⁽¹⁾



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

(2) Valeurs d'expertises au 31 décembre 2024 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs.

Composition du patrimoine à fin 2024 [en % des valeurs vénale hors droits]

PAYS	BUREAUX	CCV ⁽³⁾	HÔTELS	LOGISTIQUE	MSP ⁽⁴⁾	TOTAL 2024
Allemagne	12 089 000	5 426 111	34 415 889			51 931 000
Belgique	4 313 319	2 722 681				7 036 000
Espagne	21 460 100			17 925 000	27 190 000	66 575 100
Irlande	32 297 652	1 679 598				33 977 250
Pays-Bas	35 861 532	17 083 468			43 865 000	96 810 000
Royaume-Uni	27 110 405	4 546 614				31 657 019
TOTAL 2024	133 132 007	31 458 473	34 415 889	17 925 000	71 055 000	287 986 369

(3) CCV = Commerces de centre-ville

(4) MSP = Moyennes surfaces de périphérie

Composition du patrimoine à fin 2024 [en surface (m²)]

PAYS	BUREAUX	CCV ⁽³⁾	HÔTELS	LOGISTIQUE	MSP ⁽⁴⁾	TOTAL 2024
Allemagne	5 205	3 029	15 829			24 062
Belgique	2 177	830				3 007
Espagne	6 906			27 797	16 902	51 605
Irlande	5 949	463				6 412
Pays-Bas	10 980	4 239			35 008	50 227
Royaume-Uni	2 490	722				3 211
TOTAL 2024	33 706	9 283	15 829	27 797	51 910	138 524

(3) CCV = Commerces de centre-ville

(4) MSP = Moyennes surfaces de périphérie

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 163 €/m² au 31 décembre 2024. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 079 €/m² à la fin de l'exercice 2024.

1.3.4 Principaux locataires

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 91 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 (23 ans) ainsi qu'à l'enseigne Leroy Merlin, qui est pondérée par la solidité du locataire et son implantation sur deux localisations au sein du portefeuille.

	Activités	% dans le total des loyers
B&B HOTELS GERMANY ⁽¹⁾	Hôtellerie	9,7%
Leroy Merlin	Bricolage	8,4%
Trans(X)Tar	Transport	5,3%
Intergamma Bouwmarkten	Bricolage	4,0%
Mediahuis Ireland	Média	3,9%
Glandore Business Centres	Coworking	3,4%
Ahold Europe Real Estate & Construction	Immobilier	2,9%
Tipall	Information	2,8%
TOTAL		40,5%

(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 %).



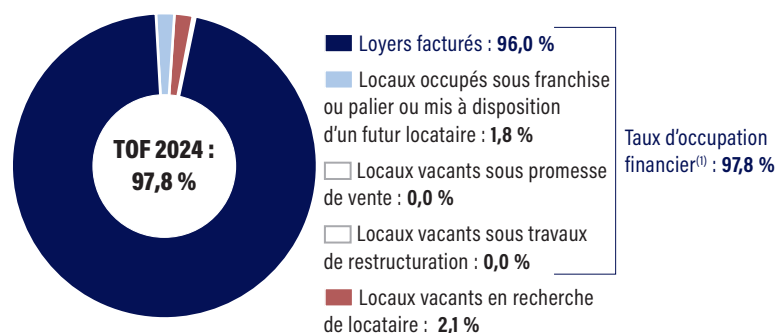
Fitzwilliam Hall, 25-26 - Dublin (Irlande)

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen⁽¹⁾ du patrimoine détenu par SOFIDY EUROPE INVEST s'établit à 97,82 % au titre de l'exercice 2024, en légère baisse par rapport à 2023 (98,92 %).

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 2024 s'établissent à 13 280 296 € hors taxes et hors charges.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024 s'établit à 97,3 % à la date de rédaction du présent document (17 mars 2025).

1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2024, 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 2024, une dotation sur provision pour gros entretiens de 58 K€ a été comptabilisée et aucune reprise sur provision pour gros entretiens ni 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 2024, 21 K€ ont été comptabilisés en immobilisation de création ou de remplacement.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT, 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. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice 2024.

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2024 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 2024 s'établit à 10,96 €, en hausse de 9,4 % par rapport à l'exercice 2023.

Cette évolution s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs par part (+17,3 %) suite au programme d'investissement intensif déployé en 2024, partiellement compensée par une baisse des produits de placement de la trésorerie compte tenu de l'effet conjugué de l'investissement de la trésorerie disponible et de la baisse des conditions de rémunération des produits de placement à court terme.

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 1,29 € par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice 2024. Retraité de cette fiscalité, le résultat par part ayant pleine jouissance sur l'exercice s'établit à 12,25 €.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021 (9 mois)		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes et produits divers	8,08	56,2 %	11,78	96,4 %	9,73	78,4 %	11,41	82,2 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	6,30	43,8 %	0,43	3,6 %	2,68	21,6 %	2,47	17,8 %
TOTAL DES REVENUS	14,38	100 %	12,22	100 %	12,41	100 %	13,88	100 %
CHARGES								
Commission de gestion	1,48	10,3 %	1,13	9,3 %	1,39	11,2 %	1,42	10,3 %
Autres frais de gestion	2,96	20,6 %	0,68	5,6 %	0,87	7,0 %	1,32	9,5 %
Charges locatives non récupérées	0,01	0,1 %	0,03	0,2 %	0,13	1,0 %	0,14	1,0 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,45	31,0 %	1,84	15,1 %	2,39	19,3 %	2,88	20,7 %
Charges financières	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,04	0,3 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,04	0,3 %
TOTAL DES CHARGES	4,45	31,0 %	1,84	15,1 %	2,39	19,3 %	2,92	21,0 %
RÉSULTAT COURANT ⁽¹⁾	9,93	69,0 %	10,38	84,9 %	10,02	80,8 %	10,96	79,0 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE PAYÉE PAR VOTRE SCPI POUR LE COMPTE DES ASSOCIÉS (POUR INFORMATION)	10,25	71,3 %	11,23	91,9 %	11,02	88,8 %	12,25	88,3 %
dont :								
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,10	56,3 %	10,08	82,5 %	10,08	81,2 %	10,92	78,7 %
Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,10	56,3 %	9,87	80,8 %	9,51	76,7 %	8,93	64,3 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU ⁽⁶⁾	0,23		0,11		-0,04		0,04	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	0,00		0,23		0,34		0,30	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	0,23		0,34		0,30		0,34	

(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 ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2022	3 953 474 €	617 131 € [379 607 €]	15,61 %	15,55 %
2023	9 648 326 €	2 367 769 € [1 382 332 €]	24,54 %	24,69 %
2024	16 047 377 €	4 047 450 € [2 003 091 €]	25,22 %	25,36 %

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

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

1.5.3 Résultats financiers transparisés

LIBELLÉS	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	6 375 037	6 868 523	13 243 560
Charges non récupérables	-192 157	-54 569	-246 726
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux		-1 952	-1 952
RÉSULTAT IMMOBILIER	6 182 881	6 812 002	12 994 883
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la société de gestion	-2 003 091		-2 003 091
Autres charges d'exploitation	-1 577 790	-1 423 828	-3 001 619
Intérêts des emprunts		-87 131	-87 131
Autres charges financières		-240 553	-240 553
Produits financiers	3 466 995	218 573	3 685 568
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-113 886	-1 532 940	-1 646 827
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-671	-15 160	-15 832
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	6 068 323	5 263 901	11 332 224
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES SPV			4 076 233
RÉSULTAT DE LA SCPI			15 408 457
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024			10,96

1.5.4 Taux de distribution

	2024	2023
Prix d'entrée ⁽¹⁾	235 €	235 €
Dividende versé au titre de l'année	10,92 €	10,08 €
Taux de distribution brut ⁽²⁾	5,20 %	4,71 %
Taux de distribution net ⁽³⁾	4,65 %	4,29 %
Report à nouveau cumulé par part	0,34 €	0,30 €

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

RÉSULTATS FINANCIERS

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 10,92 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur la valeur de part au 1^{er} janvier 2024 de 4,65 % et une rentabilité brute sur la valeur de part au 1^{er} janvier 2024 de 5,20 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-après.

En Euros	2024	2023	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,28 €	2,28 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,28 €	2,28 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,40 €	2,28 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,96 €	3,24 €	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	10,92 €	10,08 €	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^{ème} trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^{ème} 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 2024 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						23
Montant total des factures concernées (TTC)	0	11 852	11 799	17 095	1 150 243	1 190 988
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,13%	0,13%	0,18%	12,38%	12,82%
(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						37
Montant total des factures concernées (TTC)	0	255 766	88 695	0	179 302	523 762
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	3,86%	1,34%	0,00%	2,70%	7,90%
(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 24).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31/12/2023 ⁽¹⁾	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	320 615 310	51 462 375	372 077 685
Cessions d'immeubles ⁽³⁾			
Plus / moins-values sur cession d'immeubles			
Emprunts			
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-39 184 088	-14 014 179	-53 198 267
Investissements immobiliers patrimoine direct	-65 822 000	-88 024 595	-153 846 595
Investissements immobiliers indirects	-105 096 257	-52 272 923	-157 369 180
Dépôts et cautionnements	147 348	189 935	337 283
Divers ⁽⁵⁾			
Sommes restantes à investir	110 660 312		8 000 926

(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 restantes 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	2024	2023
Résultat de l'exercice	15 473 299	10 102 310
Dotations nettes aux provisions	58 000	
Capacité d'autofinancement	15 531 299	10 102 310
Variation du besoin en fond de roulement	1 298 658	-2 924 270
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	16 829 957	7 178 040
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-95 972 983	-18 390 121
Acquisitions indirectes ⁽¹⁾	-67 308 422	-8 676 800
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-99 306	
Autres variations d'immobilisations	15 176 086	-4 665 814
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-148 204 624	-31 732 736
Collecte nette	50 732 697	116 342 114
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-5 314 103	-12 318 932
Dividendes versés au cours de l'exercice	-13 280 639	-7 879 221
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾		
Remboursements d'emprunts		
Variations des dépôts de garantie	189 935	
Autres variations financières		
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	32 327 891	96 143 961
Trésorerie d'ouverture	116 108 419	44 519 153
Trésorerie disponible en fin de période	17 061 642	116 108 419
VARIATION DE TRÉSORERIE	-99 046 777	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 droits de la Société s'établit à 288,0 M€ au 31 décembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 154,5 M€, soit 53,6 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus (conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY) via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 133,5 M€ (quote-part de SOFIDY EUROPE INVEST de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 46,4 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation semestrielle 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 (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Un décret devrait être publié au cours de l'année 2025 qui précisera les conditions de l'évaluation semestrielle (notamment le rythme des expertises complètes) qui s'appliquera à l'avenir.

Au 31 décembre 2024, la valorisation du patrimoine ressort en hausse sensible de +2,4 %, traduisant la qualité et la granularité du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST ainsi que la politique d'investissement sélective et disciplinée.

Les actifs immobiliers acquis en 2024 affichent une augmentation de valeur de +5,5 % en moyenne par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

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 2024 ;
- **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	153 844 435	154 461 000	154 461 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	13 787 651		13 618 846 ⁽¹⁾
Amortissements	-13 787 651		
Provision pour grosses réparations	-58 000		
SOUS TOTAL	153 786 435	154 461 000	168 079 846
Agencements	2 160		
Amortissements			
SOUS TOTAL	2 160	0	0
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	18 934		
Immobilisations financières dont participations contrôlées	157 369 180	140 031 238 ⁽²⁾	141 477 834 ⁽¹⁾⁽²⁾
Liquidités nettes à investir après distribution du solde du dividende 2024	8 145 193	8 145 193	8 145 193
SOUS TOTAL	165 533 306	148 176 430	149 623 026
Commission de souscription	39 410 616		34 952 209
Amortissements	-39 410 616		
SOUS TOTAL	0	0	34 952 209
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	319 321 901	302 637 430	352 655 082
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	1 581 964	1 581 964	1 581 964
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2025 du solde du dividende 2024	201,85	191,30	222,92

(1) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.

(2) Y compris valorisation de l'économie de droits le cas échéant.

(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.

En Euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	85,82%	87,86 %
Frais d'acquisition en € par part	9,50 €	4,6 €
Frais d'acquisition en % de la valeur de reconstitution	4,27%	2,07 %
Frais d'acquisition en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	5,23%	4,12 %
Frais de souscription en € par part	22,10 €	22,2 €
Frais de souscription en % de la valeur de reconstitution	9,91%	10,07 %

En Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variation 2024 / 2023
Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024			
Valeur comptable / part	201,85	206,09	-2,06 %
Valeur de réalisation / part	191,30	194,05	-1,41 %
Valeur de reconstitution / part	222,92	220,86	+0,93 %

La hausse de la valeur de reconstitution de +0,9 % sur l'exercice 2024 s'explique principalement par la hausse des valeurs d'expertise sur l'année (+2,4 %). La baisse de la valeur de réalisation de -1,41 % sur l'exercice 2024 s'explique principalement par l'impact des frais d'acquisitions suite au programme d'investissement intensif déployé en 2024. Au 31 décembre 2024, 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 (222,92 €).

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité pour une part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2024

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

En Euros	2024
Revenus fonciers bruts	9,13
Frais et charges déductibles	-1,17
Intérêts d'emprunts	
REVENUS FONCIERS NETS	7,96
dont revenus fonciers de source française	
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	7,96
PRODUIT FINANCIERS	2,60
Rappel dividende ordinaire versé	10,92

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

- Revenu imposable : 6,47 €

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

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	191,91
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 » ou selon la méthode dite des « faux crédits » selon les pays. 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 ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif selon les pays.

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.



Harcourt Street, 76-78 - Dublin (Irlande)

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

Votre SCPI 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.

Votre SCPI a par ailleurs nommé un dépositaire. 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 contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

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

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

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

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

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

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

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 2024

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 2024 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 2024 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 26,5 équivalents temps plein en 2024.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 838 023 € pour l'exercice 2024 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 200,5 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 28 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 025 021 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Perspectives

Après une année 2024 marquée par un retour à la normale de la courbe des taux d'intérêt et un atterrissage des valorisations immobilières des actifs de qualité, l'année 2025 laisse entrevoir une reprise des volumes de transaction sur les marchés immobiliers qui devrait redonner de la confiance aux investisseurs. Ce contexte de reprise progressive sera source d'opportunités pour les acteurs les plus manœuvrants dont SOFIDY EUROPE INVEST fait partie.

A fin 2024, votre SCPI a fortement déployé sa trésorerie disponible mais elle affiche un niveau d'endettement encore très limité (1,5 % de la valeur du patrimoine). A compter de 2025, elle entend profiter des conditions de crédit redevenues plus favorables pour mettre en place des opérations de refinancement lui permettant de saisir des opportunités dans des conditions attractives et continuer à consolider une performance solide sur le long terme.

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.



Avenida de Camilo José Cela - Santiago de Compostela (Espagne)
Locataire principal : Leroy Merlin

1.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

QUINZIÈME RÉSOLUTION – Ajustement de la politique d'investissement de la Société

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 élargie la liste des actifs éligibles au patrimoine des SCPI notamment pour s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique. Il est proposé à l'Assemblée Générale de prendre en compte ces nouveaux actifs éligibles dans la politique d'investissement de la Société.

SEIZIÈME RÉSOLUTION – Modification des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI

La décimalisation des parts sociales de la SCPI consiste à fractionner les parts afin de permettre la souscription d'un nombre de parts qui ne serait pas un nombre entier (par exemple la moitié d'une part ou le tiers d'une part). Ce mécanisme permet de rendre accessible la SCPI au plus grand nombre d'investisseurs et facilite la mise en place de certains modes de souscription comme le réinvestissement des dividendes.

Il est proposé à l'Assemblée Générale de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre cette décimalisation lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION – Modification du mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier le mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société afin :

- d'éviter l'annulation des demandes de retraits enregistrées dans le registre des retraits de parts en cas de suspension temporaire de la variabilité du capital afin de permettre aux associés ayant demandé un retrait de parts et n'ayant pas pu céder leur part sur le marché secondaire de conserver leur rang dans le registre des retraits au moment du rétablissement de la variabilité du capital ;
- d'assouplir les conditions de retour à la variabilité du capital.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION – Modification de l'article « Pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la Société

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprime toute possibilité de conférer des pouvoirs de gestion aux conseils de surveillance des SCPI afin d'assurer la conformité de leur fonctionnement avec le droit européen. Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale de permettre à la Société de Gestion de fixer le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI après avoir informé le conseil de surveillance mais sans nécessité d'une consultation formelle.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION – Suppression de l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs de part de la Société

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 simplifie le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance. Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale de supprimer l'approbation par l'assemblée générale des valeurs de part de la Société.

VINGTIÈME RÉSOLUTION – Ajustement de l'article « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster l'article « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la Société afin notamment :

- en cas d'investissement indirect d'appliquer une commission déduction faite d'éventuelles commissions équivalentes prélevée par la Société de Gestion au niveau de la société intermédiaire. Cette disposition permet notamment à la Société de Gestion de facturer une partie de sa commission sur le véhicule détenant l'actif immobilier et d'améliorer ainsi le cas échéant le traitement relatif à la TVA ;
- de préciser que la SCPI conserve à sa charge les coûts liés aux dispositifs de facturation électronique dont l'obligation de mise en œuvre entre en application au 1er septembre 2026 ainsi que des éventuels frais de secrétariat juridique ;
- de préciser que la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion qu'elle perçoit.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION – Modification de l'article « Communications » des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale de prévoir dans les statuts de la Société un envoi par défaut des dossiers de convocation aux assemblées générales par voie électronique avec la possibilité pour les associés qui le souhaitent d'opter pour un envoi postal (au lieu d'un envoi postal par défaut et d'une possibilité d'option pour l'envoi électronique dans les statuts actuels).

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION – Modification visant à simplifier les modalités de participation aux Assemblées Générales par voie dématérialisée

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif simplifie les modalités de participation aux décisions collectives en autorisant la participation des Associés aux Assemblées Générales par voie dématérialisée et la tenue d'Assemblées Générales par voie exclusivement dématérialisée.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale d'ajouter ces possibilités dans les statuts de la Société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION - Diverses modifications visant à améliorer la rédaction des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier les articles 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 27, 28, 30 et 33 des statuts de la Société afin d'améliorer leur rédaction.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

2

Démarche ESG

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	38
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	38
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	40
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	43
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	46
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	48
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	50
2.2	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	51
2.3	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	52

2

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

3

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

4

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.

5

6

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*

7

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 50 % 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 ;

OU

Biodiversité

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

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

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

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR en page 75.

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 1000 m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

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

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

2024

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

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



2023
2022

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

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



Tikehau Capital
Private Debt Investor
Responsible investor of the year, Europe

2021

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST et SOFIMMO

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

2020

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact



2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



2017
2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié



2015
2014

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



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

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

2

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 2024, Tikehau Capital, a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of:  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.	The Net Zero Asset Managers initiative
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 des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

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

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030. Les actifs tertiaires de plus de 1000 m² en France sont concernés directement par cet objectif.

Concrètement, 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 2024, SOFIDY EUROPE INVEST a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

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

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

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

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

2

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.

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.

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 77.

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.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽¹⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

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

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

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

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

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

Liste des indicateurs environnementaux ISR du fonds (au 31/12/2024)⁽¹⁾

Pilier Environnement		2024	2023	2022
N°1	CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²)⁽²⁾ Benchmark externe* : 188 kWHEF/m² Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers. Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.	159	163	174
N°2	ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGC0₂EQ/M²/AN)⁽²⁾ Benchmark externe* : 39 kgCO₂eq/m²/an Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers. Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.	41,3	63,9	68,3
N°3	PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR L'ÉTUDE D'UN ÉCOLOGUE (EN POURCENTAGE) Benchmark interne : 90 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	100 %	80 %	0 %
N°4	PART DU PATRIMOINE PRÉSENTANT UN DISPOSITIF PERTINENT D'HÉBERGEMENT DE LA BIODIVERSITÉ (EN POURCENTAGE)** Benchmark interne : 36 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment en mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité peut s'agir par exemple d'hôtels à insectes, de nichoirs à oiseaux ou encore de zones humides.	48 %	0 %	0 %
N°5	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN SUIVI DES FUITES DES FLUIDES FRIGORIGÈNES (EN POURCENTAGE) Benchmark interne : 15 % Objectif de l'indicateur : Suivre le taux de fuite des fluides frigorigènes permet d'identifier le bon fonctionnement des installations de climatisation, et de bénéficier d'un levier d'action direct sur la réduction des émissions de GES des actifs. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes ou sans fluides frigorigènes utilisés sur site, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	17 %	7 %	6 %
N°6	PART DU PATRIMOINE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'IMPLANTATION D'UN DISPOSITIF DE PRODUCTION D'ENR (EN POURCENTAGE) Benchmark interne : 8 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers, en favorisant la production d'énergies renouvelables et visant des certifications pour nos actifs. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	18 %	12 %	0 %

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

** Indicateur de surperformance du fonds

(1) Les indicateurs de suivi ont été calculés avec les actifs présents dans le portefeuille avant la consolidation finale des scores à la fin du premier cycle. Les actifs acquis après cette date ne sont pas inclus dans ce calcul.
(2) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

2

3

4

5

6

7

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.

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

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

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



		2024	2023	2022
N°7	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME THERMIQUE À PROXIMITÉ (EN POURCENTAGE) Benchmark interne : 33 % Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres alternatives aux véhicules thermiques à proximité (500m), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Par offre alternative à l'autosolisme thermique, on entend l'ensemble des solutions de mobilités douces ou alternatives (transports en commun, vélo, trottinette, véhicules électriques...). Ces dispositifs sont pris en compte dans un rayon de 500 mètres autour de l'actif.	32 %	22 %	26 %
N°8	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES DE SERVICES DIFFÉRENTES (EN POURCENTAGE)** Benchmark interne : 58 % Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein : Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible Crèches Pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé Salles de sport, équipements sportifs Commerces de bouche Espaces culturels	61 %	65 %	50 %

** Indicateur de surperformance du fonds

(1) Les indicateurs de suivi ont été calculés avec les actifs présents dans le portefeuille avant la consolidation finale des scores à la fin du premier cycle. Les actifs acquis après cette date ne sont pas inclus dans ce calcul.

2

3

4

5

6

7

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⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

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

SOFIDY s'engage à reverser 1,00 € 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 par exemple aujourd'hui propriétaire de 1 000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1 000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne dans une zone classée Natura 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.

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.

54 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable⁽²⁾.

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi 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 2024, 100% des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG.

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

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

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

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...
(2) Résultat au 31/12/2024



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

		2024	2023	2022
N°9	PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)	100 %	100 %	5 %
	Benchmark interne : 100 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°10	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A FAIT L'OBJET DE L'ENVOI D'UN ÉCO-GUIDE À PLUS DE 50 % DES PRENEURS (EN POURCENTAGE)	100 %	100 %	49 %
	Benchmark interne : 100 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°11	PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DE RÉSILIENCE PAR BATADAPT OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)	100 %	100 %	100 %
	Benchmark interne : 100 % Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer l'exposition des bâtiments aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. Le but de cette évaluation est notamment d'identifier, d'estimer les risques puis d'entreprendre le cas échéant les actions d'adaptation pertinentes. Evaluation de l'exposition des bâtiments aux risques physiques via l'outil « Bat-ADAPT » ou équivalent (pour les actifs à l'international par exemple). L'outil « Bat-ADAPT » a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il permet de cartographier et analyser les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment, avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couverts par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs 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

3

4

5

6

7

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 un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

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⁽¹⁾, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

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

2.2 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

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

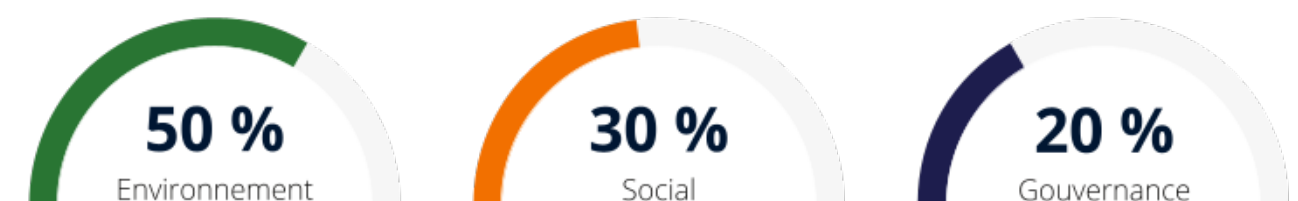
La grille ESG développée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par SOFIDY EUROPE INVEST comprend 45 critères et 17 thématiques répartis sur les trois piliers : Environnemental, Social et Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du référentiel du *Label ISR* immobilier. 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 labellisé. A la suite de ce retour d'expérience et d'ateliers avec les équipes d'investissement, de gestion et de fund management, SOFIDY a ainsi retravaillé la grille d'évaluation des actifs de chaque fonds labellisé.

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

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



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

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

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

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.

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

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

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

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)⁽¹⁾

Actif	Note au 31/12/2024
CALLE ALBARRACIN 34 (MADRID, ESPAGNE)	56,42
PTOLEMAEUSLAAN 40 (UTRECHT, PAYS-BAS)	56,07
PTOLEMAEUSLAAN 70 (UTRECHT, PAYS-BAS)	55,16
DELITZSCHER STRASSE 54 (HALLE-SUR-SAALE, ALLEMAGNE)	54,26
GROSSKÖLNSTRASSE 57-63 (AIX-LA-CHAPELLE, ALLEMAGNE)	53,07

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR⁽¹⁾

Actif	Note au 31/12/2024
CALLE ALBARRACIN 34 (MADRID, ESPAGNE)	56,42
ABRAHAM V. STOLKWEIG (ROTTERDAM, PAYS-BAS)	32,54
CRUIFF BOULEVARD 177 (AMSTERDAM, PAYS-BAS)	49,53
BARRIO PERURI 39 (LEIOA, ESPAGNE)	46,80
AVENIDA DE CAMILO JOSE CELA (SAINT-JACQUES DE COMPOSTELLE, ESPAGNE)	44,22

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS (MOINS BONS SCORES ESG)⁽¹⁾

Actif	Note au 31/12/2024
CALLE BOGOTA 28 LA MUELA (SARAGOSSE, ESPAGNE)	37,31
FAULENSTRASSE 45 (BREME, ALLEMAGNE)	37,01
ROZENGRACHT 207 (AMSTERDAM, PAYS-BAS)	36,51
CALLE AVERSA 2 (SARAGOSSE, ESPAGNE)	34,41
ABRAHAM VAN STOLKWEIG (ROTTERDAM, PAYS-BAS)	32,54

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

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST sont présentées dans les pages 43 à 49 de ce document.

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

Note consolidée au niveau du fonds	Note seuil
47,8	41,7

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

Sur cet actif de bureaux, des stores extérieurs ont été installés sur l'intégralité des fenêtres pour limiter l'utilisation de la climatisation en été. Des racks à vélo avec une protection contre la pluie seront installés en 2025 pour favoriser l'usage des mobilités douces. De plus, un appel d'offre a été initié pour évaluer les possibilités d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking visiteur.

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

Les six hôtels acquis entre 2022 et 2023 font l'objet d'un vaste programme de rénovation de plus de 11 M€ qui va s'achever en 2025 et touche à plusieurs aspects ESG. Une partie de ce montant (53%) est pris en charge par le propriétaire et le reste (47%) par le locataire exploitant B&B.

Au-delà du confort des utilisateurs qui s'améliore avec la réfection de toutes les chambres (changement des sols, agrandissement de certaines salles de bain, mobilier...), le programme de travaux a un impact sur de multiples aspects ESG. En effet, l'ensemble des terminaux de chauffage et de climatisation a déjà été remplacé par des appareils de dernière génération afin de limiter les consommations. Des travaux d'amélioration de la ventilation et d'isolation du toit ont été entrepris sur certains hôtels.

(1) Les scores par actif ont été calculés avec les actifs présents dans le portefeuille avant la consolidation finale des scores à la fin du premier cycle. Les actifs acquis après cette date ne sont pas inclus dans ce calcul.

3

Rapport financier sur l'exercice 2024

3.1	État du patrimoine	54	3.5	Annexes	58
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	58
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	55	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	59
3.3	Engagements hors bilan	55	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	61
			3.5.4	Autres informations	61
3.4	Compte de résultat de l'exercice	56	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024	62
			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

ÉTAT DU PATRIMOINE

3.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2024		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<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	153 846 595	154 461 000	65 822 000	61 347 000
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	18 934		60 214	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-58 000			
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	65 557 813	48 219 800	45 481 552	33 556 009
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	219 365 342	202 680 800	111 363 766	94 903 009
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	91 811 367	91 811 367	59 614 705	59 614 705
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	91 811 367	91 811 367	59 614 705	59 614 705
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	2 215 036	2 215 036	1 150 268	1 150 268
Autres créances	1 117 935	1 117 935	1 432 916	1 432 916
Provisions pour dépréciation des créances				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	5 008 444	5 008 444	64 769 708	64 769 708
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 055 265	12 055 265	51 338 710	51 338 710
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	20 396 680	20 396 680	118 691 603	118 691 603
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-339 350	-339 350	-147 348	-147 348
Dettes d'exploitation	-10 981 602	-10 981 602	-7 669 576	-7 669 576
Dettes diverses	-674 987	-674 987	-415 927	-415 927
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-11 995 938	-11 995 938	-8 232 851	-8 232 851
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-255 549	-255 549		
Produits à recevoir			285 004	285 004
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-255 549	-255 549	285 004	285 004
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	319 321 901		281 722 228	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		302 637 430		265 261 471

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2024
CAPITAL				
Capital souscrit	205 048 650		32 245 950	237 294 600
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	115 566 660		19 216 425	134 783 085
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-39 305 405		-13 892 863	-53 198 267
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS			-99 306	-99 306
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	468 919	-56 596	64 842	477 165
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			15 408 457	15 408 457
Résultat de l'exercice N-1	9 933 153	-9 933 153		
Acomptes sur distribution	-9 989 750	9 989 750	-15 343 833	-15 343 833
TOTAL GÉNÉRAL	281 722 228	0	37 599 673	319 321 901

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	4 290 000	4 290 000
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾		
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾		
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾		

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

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

COMPTES DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N clos le 31/12/24	Exercice N-1 clos le 31/12/23
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	6 375 037	4 104 229
Charges facturées	274 412	51 139
Produits des participations contrôlées	9 397 928	5 492 724
Produits annexes	200	233
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	18 024
Reprises de provisions pour gros entretiens		
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	1 241 378	788 121
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	17 288 955	10 454 471
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	274 412	51 139
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	82 979	22 575
Travaux de gros entretiens		
Frais d'acquisitions	7 849 082	788 121
Dotations aux provisions pour gros entretiens	58 000	
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	109 178	102 780
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 373 651	982 639
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8 915 304	9 471 832
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges		
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	11 921 807	11 726 530
Autres produits	7	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	11 921 814	11 726 530
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	2 003 091	1 382 332
Diverses charges d'exploitation	1 577 790	808 943
Commission de souscription	5 314 103	11 726 530
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	8 894 984	13 917 805
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 026 829	-2 163 344

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N clos le 31/12/24	Exercice N-1 clos le 31/12/23
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 466 995	2 652 596
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	3 466 995	2 652 596
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER	3 466 995	2 652 596
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	671	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	671	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-671	
RÉSULTAT NET	15 408 457	9 933 153

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^{er} 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^{er} 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 2024, 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.

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	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	65 822 000	88 121 741	99 306	153 844 435
Agencements (des terrains et constructions locatives)		2 160	0	2160
Immobilisations en cours	60 214	61 714	102 995	18 933
Immobilisations travaux en cours				0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	105 096 257	67 308 422	15 035 500	157 369 179
Immobilisations financières non contrôlées				0
Fonds de roulement				0
TOTAL	170 978 472	155 494 037	15 237 800	311 234 707

Immobilisations locatives

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles détenus directement par la société (153 844 435 €) 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 65 557 813 €, et des créances en compte courant d'associé, à hauteur de 91 811 367 € :

- participation de 7 054 270 € (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 3 932 127 € sur cette participation ;
- participation de 14 890 561 € (soit 45 %) 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 30 747 318 € 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 21 233 321 € 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 ;
- participation de 9 000 100 € (soit 100 %) dans la SCI SYREF 19, qui détient l'actif Hatton Garden à Londres (Royaume-Uni). Ainsi qu'une créance en compte courant d'associé de 18 202 000 € sur cette participation.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2024 :

En Euros (hors créances sur participations)	Au 31 décembre 2024					
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latente	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI SYREF 9	7 054 270	5 321 537	-1 732 733	-214 714	21 905 378	25 %
SCI SYREF 10	14 890 561	7 658 878	-7 231 683	1 631 196	18 796 372	45 %
SCI SYREF 12	3 852 049	1 259 365	-2 592 684	-6 367 006	12 605 411	11 %
SCI SYREF 15	8 308 033	5 550 174	-2 757 859	823 426	5 741 888	67 %
SCI SYREF 17	13 776 000	11 598 857	-2 177 143	1 773 799	27 834 273	40 %
SCI SYREF 18	8 676 800	8 462 499	-214 301	171 726	39 422 306	20 %
SCI SYREF 19	9 000 100	8 368 561	-631 539	-81 528	7 168 572	100 %
TOTAL	65 557 813	48 219 871	-17 337 942	-2 263 101	133 474 199	

(1) Pour 100 % des actifs.

ANNEXES

État des amortissements et provisions

Au 31 décembre 2024, aucune dotation ou reprise sur provision n'a été comptabilisée.

Variation de la provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2024, une dotation sur provision pour gros entretien a été comptabilisée pour 58 000 €.

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 2 215 036 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
Locataires et comptes rattachés	2 215 036
Créances douteuses (avant provisions)	0
Provisions pour dépréciations de créances	0
TOTAL	2 215 036

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 2024, votre SCPI présente les dettes financières suivantes :

En Euros	2024
Emprunts auprès des établissements de crédit :	0
Dettes financières (dépôts de garantie) :	339 350
TOTAL	339 350

Au 31 décembre 2024, 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
EMPRUNTS À TAUX FIXES			
Emprunts "in fine" :	SCI SYREF 12	4 290 000	4 290 000
TOTAL		4 290 000	4 290 000

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvements en 2024	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	76 261 256	0
Augmentation de la prime d'émission	19 281 267	135 169 162
- Écarts sur remboursements de parts	-729 678	-1 213 789
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-7 811 515	-13 787 651
- Maintien du report à nouveau	-64 842	-386 077
- Commission de souscription	-5 351 671	-38 196 828
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2024	81 584 818	81 584 818

Autres créances

Elles sont principalement composées de créances fiscales et sociales pour 1 117 935 € au 31 décembre 2024.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année s'établissait à 17 061 642 €, répartie en 12 053 198 € de disponibilités en banque, 5 008 444 € en comptes à terme à échéance 3 mois.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 11 656 588 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
Dettes fournisseurs	2 801 943
<i>dont restant dû à la Société de Gestion</i>	<i>1 127 622</i>
Associés souscriptions en cours	374 320
Dettes fiscales et sociales	992 634
Associés dividendes du 4 ^{ème} trimestre à payer	5 756 241
Associés dividendes bloqués	40 854
Créditeurs divers	515 934
Dettes diverses provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	1 174 662
TOTAL	11 656 588

Résultat de l'exercice

En Euros	
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :	15 408 457
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	9 592 261
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à :	5 751 572
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	64 624

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par les postes suivants :

En Euros	2024
Loyers	6 375 037
Produits des participations contrôlées	9 398 128
Charges facturées aux locataires	274 412
Reprises des dépréciations pour créances douteuses	0
Transferts de charges immobilières	1 241 378
TOTAL	17 288 955

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	2024
Frais d'acquisitions	7 849 082
Charges ayant leur contrepartie en produits	274 412
<i>dont taxes récupérables</i>	<i>274 412</i>
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	82 979
Dotations pour dépréciations des créances douteuses	
Autres charges immobilières	167 178
<i>dont assurances</i>	
<i>dont taxes non récupérables</i>	
TOTAL	8 373 651

Les autres charges immobilières intègrent principalement une dotation aux provisions pour gros entretien pour 58 000 €.

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 11 921 807 € correspond à la commission de souscription dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer cette commission sur les capitaux propres.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2024, votre SCPI n'est engagée dans aucune acquisition.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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 5 314 103 € 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 2 003 091 € HT ;

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 2024 à ce titre s'élève à 2 003 091 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 1 577 790 € sont constituées des postes suivants :

En Euro	2024
Impôts étrangers	932 696
TVA non récupérable	219 071
Honoraires divers	109 073
Autres frais bancaires	54 841
Honoraires prestataires étrangers	53 393
CET	37 817
Frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate	35 450
Honoraires conseils corporate	29 962
Annonces et insertions	29 153
Honoraires du Commissaire aux Comptes	16 955
Honoraires du dépositaire	16 594
Frais d'actes et de contentieux	3 613
Autres frais divers (frais postaux, réceptions...)	39 173
TOTAL	1 577 790

La commission de souscription de 5 314 103 € 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 3 466 995 € et est constitué des intérêts produits par le placement de la trésorerie sur des comptes à terme.

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 ;
- 45,0 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'EFIMMO 1 et d'IMMORENTE ;
- 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 ;
- 100,0 % dans la SCI SYREF 19.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 décembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	46 235 326	45 674 850	-560 476	30 038 705	26 843 647	-3 195 058
Commerces	89 899 674	90 861 150	961 476	18 181 295	16 983 353	-1 197 942
Activités / Logistique	17 602 000	17 925 000	323 000	17 602 000	17 520 000	-82 000
Hôtels	0	0	0	0	0	0
Habitations	0	0	0	0	0	0
TOTAL	153 737 000	154 461 000	724 000	65 822 000	61 347 000	-4 475 000

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 9 ⁽¹⁾	7 054 270	5 321 537	-1 732 733	1 018 770	-389 387	-1 408 157
SCI SYREF 10 ⁽¹⁾	14 890 561	7 658 878	-7 231 683	9 849 900	3 844 217	-6 005 683
SCI SYREF 12 ⁽¹⁾	3 852 049	1 259 365	-2 592 684	3 852 049	2 250 043	-1 602 006
SCI SYREF 15 ⁽¹⁾	8 308 033	5 550 174	-2 757 859	8 308 033	6 700 202	-1 607 831
SCI SYREF 17 ⁽¹⁾	13 776 000	11 598 857	-2 177 143	13 776 000	12 530 497	-1 245 503
SCI SYREF 18 ⁽¹⁾	8 676 800	8 462 499	-214 301	8 676 800	8 620 436	-56 364
SCI SYREF 19 ⁽¹⁾	9 000 100	8 368 561	-631 539			
TOTAL	65 557 813	48 219 871	-17 337 942	45 481 552	33 556 009	-11 925 543

(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	Adresse	Pays	Typologie	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Agencements et immos de remplacement (€)	Frais d'acquisition (€)
ESSEN	Severinstrasse 42	Allemagne	Bureaux	2 807	01/10/2021	5 875 000		678 488
ANVERS	Frankrijklei 119	Belgique	Bureaux Commerces de centre-ville	2 177 830	22/09/2022	7 945 000		1 012 989
ROTTERDAM	1e Pijnackerstraat 64	Pays-Bas	Bureaux	1 876	13/10/2022	4 350 000		496 829
UTRECHT	Ptolemaeuslaan 40	Pays-Bas	Bureaux	1 913	20/12/2022	5 747 748		605 843
UTRECHT	Ptolemaeuslaan 70	Pays-Bas	Bureaux	2 891	20/12/2022	9 252 252		975 236
AMSTERDAM	JohannCruyff 177	Pays-Bas	Commerces de centre-ville	2 749	29/12/2022	15 050 000		1 409 956
SARAGOSSE	Calle Aversa	Espagne	Logistique	6 926	09/03/2023	6 900 000		289 019
SARAGOSSE	Calle Bogotá 26	Espagne	Logistique	20 871	09/03/2023	10 702 000		420 391
AMSTERDAM	Rozengracht 207	Pays-Bas	Bureaux Commerces de centre-ville	1 118 632	28/06/2024	8 945 000		882 876
LEIOA SAINT-JACQUES DE COMPOSTELLE	Barrio Peruri 39 Avenida de Camilo José Cela	Espagne	Moyennes surfaces de périphérie	9 403 7 499	12/07/2024	12 500 000 11 750 000		582 641
ROTTERDAM	Abraham Van Stolkweg 46	Pays-Bas	Moyennes surfaces de périphérie	13 677	02/09/2024	19 800 000		2 072 742
ZAANDAM	Stormhoek 4-28	Pays-Bas	Moyennes surfaces de périphérie	21 331	18/11/2024	22 805 000		2 744 470
UTRECHT	St. Jacobsstraat 121-135	Pays-Bas	Bureaux Commerces de centre-ville	3 182 858	19/12/2024	12 115 000		1 406 995
TOTAL GÉNÉRAL				100 740		153 737 000		13 578 475

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Adresse	Pays	Typologie	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾	Quote-part SEI
SCI SYREF 9 (détenue à 25 % par SOFIDY EUROPE INVEST)								
AIX-LA-CHAPELLE	Großkölnstraße 57-63	Allemagne	Hôtels Commerces de centre-ville	4 930 767	24/06/2021	18 500 00	19 888 171	
HALLE-SUR-SAALE	Delitzscher Straße 54	Allemagne	Commerces de centre-ville	11 349	21/04/2022	20 950 000	22 529 434	
TOTAL SCI SYREF 9				17 046		39 450 000	42 417 605	25 %
SCI SYREF 10 (détenue à 45 % par SOFIDY EUROPE INVEST)								
DUBLIN	76-78 Harcourt Street	Irlande	Bureaux	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 422	
DUBLIN	Fitzwilliam Hall, Fitzwilliam Place	Irlande	Bureaux	2 966	31/12/2021	30 350 000	32 942 211	
DUBLIN	Fleming Court, Fleming's Place	Irlande	Bureaux	2 714	14/03/2022	17 750 000	19 562 452	
DUBLIN	Independent House, Talbot Street	Irlande	Bureaux Commerces de centre-ville	5 222 1 029	27/06/2022	36 500 000	39 602 736	
TOTAL SCI SYREF 10				14 248		105 800 000	115 175 821	45 %
SCI SYREF 12 (détenue à 11 % par SOFIDY EUROPE INVEST)								
BONN	Godesberger Allee 115-121	Allemagne	Bureaux	21 798	01/03/2022	77 631 050	81 486 885	
TOTAL SCI SYREF 12				21 798		77 631 050	81 486 885	11 %
SCI SYREF 15 (détenue à 67 % par SOFIDY EUROPE INVEST)								
MADRID	Calle de Albarracin 34	Espagne	Bureaux	10 307	06/04/2022	29 838 373	30 982 255	
TOTAL SCI SYREF 15				10 307		29 838 373	30 982 255	67 %
SCI SYREF 17 (détenue à 40 % par SOFIDY EUROPE INVEST)								
BONN	Vorgebirgsstraße	Allemagne	Hôtels	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 623 089	
BRÊME	Faulenstraße 45	Allemagne	Hôtels	3 829	01/12/2022	13 000 000	13 710 569	
DÜSSELDORF	Ludwig-Erhard-Allee 2	Allemagne	Hôtels	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 258 382	
AIX-LA-CHAPELLE	Zollernstraße 2-4	Allemagne	Hôtels	6 599	15/12/2022	14 000 000	14 923 631	
DUISBOURG	Portsmouthplatz 5	Allemagne	Hôtels	4 168	26/04/2023	6 700 000	7 238 259	
FRANCFORT	Leonardo da Vinci Allee 40	Allemagne	Hôtels	9 003	30/06/2023	9 000 000	9 905 755	
TOTAL SCI SYREF 17				36 490		75 300 000	80 659 685	40 %
SCI SYREF 18 (détenue à 20 % par SOFIDY EUROPE INVEST)								
LONDRES	8 Bouverie Street	Royaume-Uni	Bureaux	4 384	24/03/2023	36 786 445	39 180 795	
TOTAL SCI SYREF 18				4 384		36 786 445	39 180 795	20 %
SCI SYREF 19 (détenue à 100 % par SOFIDY EUROPE INVEST)								
LONDRES	36/38 Hatton Garden	Royaume-Uni	Bureaux Commerces de centre-ville	1 613 722	11/11/2024	22 402 100	23 953 328	
TOTAL SCI SYREF 19				2 335		22 402 100	23 953 328	100 %
TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS				106 608		387 207 968	413 856 374	
TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS EN QUOTE-PART SEI				37 784		145 876 939	156 200 975	

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

4

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 2024.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises depuis l'Assemblée Générale du 29 mai 2024. 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 53,6 M€ sur l'année 2024. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de SOFIDY EUROPE INVEST s'élève à 372 millions d'euros. A cette date, la SCPI compte 7 101 associés.

INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée au sein de métropoles dynamiques européennes s'est poursuivie sur l'exercice 2024 avec un programme d'acquisitions de 141 M€ frais inclus. 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 villes denses et dynamiques au cœur de localisations géographiques résilientes comme les Pays-Bas, le Royaume-Uni, l'Espagne et l'Irlande, avec des locataires solides engagés pour certains dans des baux bénéficiant de longues périodes fermes.

Concrètement, les acquisitions ont porté sur onze actifs, deux en Espagne, quatre aux Pays-Bas, un au Royaume-Uni et quatre en Irlande offrant à votre SCPI une diversification géographique et une mutualisation du risque solides.

GESTION LOCATIVE

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI s'affichent au travers du taux d'occupation financier moyen, qui s'établit à 97,82 % sur l'exercice 2024.

DÉMARCHE ESG

Trois ans après l'obtention du label, SOFIDY EUROPE INVEST confirme son statut d'investisseur responsable en passant avec succès son troisième audit ISR Immobilier.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024 s'établit à 10,96 €, en hausse de 9,4 % par rapport à l'exercice 2023. Cette évolution s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs par part (+17,3 %) suite au programme d'investissement intensif déployé sur l'année 2024.

Au 31 décembre 2024, les travaux d'expertise de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une hausse sensible de la valeur du patrimoine de +2,4 % sur un an, traduisant la qualité et la granularité de son patrimoine ainsi que la politique d'investissement sélective et 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 2025

SOFIDY EUROPE INVEST entend profiter des conditions de crédit redevenues plus favorables pour mettre en place des opérations de refinancement lui permettant de saisir des opportunités dans des conditions attractives et continuer à consolider une performance solide sur le long terme.

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 TEISSEBRE
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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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^{er} janvier 2024 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 « 3.5.1 Informations sur les règles générales 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 œuvre 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.

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 œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut

impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la 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 1^{er} avril 2025

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 gestion représentant 12 % hors taxes :
 - Des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
 - Des produits financiers encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société), les produits versés par les sociétés contrôlées à la Société étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 2 003 091,05€ hors taxes.

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux de 9 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 5 507 712,72€ hors taxes.

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

- Une commission au titre de la cession des parts sociales :
 - Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5% (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
 - Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L. 214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes :
 - En cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au

titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;

- En cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
- En cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, 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 de 1,5% hors taxes du montant desdits travaux pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à cent mille euros (100 000 €) hors taxes.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} avril 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

2

3

4

5

6

7

Rapport spécial du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

1

2

3

4

5

6

7

6

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6.1 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale Ordinaire

74

6.2 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale extraordinaire

76

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2023, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 64 841,90 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat net distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 15 408 457,26 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	15 408 457,26
Report à nouveau antérieur	412 322,91
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	64 841,90
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	15 885 622,07

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 15 885 622,07 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés pour 15 343 833,08 €, et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 541 788,99 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 10,92 € au titre de l'exercice 2024.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'un montant de 0,34 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIDY EUROPE INVEST au 31 décembre 2024, à savoir :

- valeur comptable : 319 321 901 € soit 201,85 € par part ;
- valeur de réalisation : 302 637 430 € soit 191,30 € par part ;
- valeur de reconstitution : 352 655 082 € soit 222,92 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, lors de chaque arrêté trimestriel, à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de value de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 400 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 14 des statuts. Etant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 14 000 € pour l'année 2025, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, la société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE, Monsieur Michel STEFANI et la SARL TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste de candidats ci-dessous :

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Michel STEFANI,
- SARL TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VAN HOUTTE.

Candidats :

- Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Xavier BONNEFOY,
- Monsieur David BRICE,
- SCI KIKI LPB représentée par Monsieur Clément AUCLAIR,
- Monsieur Aurélien ROL,
- SCI YLAZ représentée par Monsieur Jacques DANILO.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

2

3

4

5

6

7

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

- décide de modifier la politique d'investissement de la Société décrite dans la note d'information selon la rédaction suivante :

ANCIENNE REDACTION

3. Objectif et Politique d'investissement

(...)

- L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou société de droit français ou européen éligible ;
- La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du Comofi.

(...)

- La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant et des instruments financiers à termes mentionnés à l'article L.211-1 III du Comofi.

NOUVELLE REDACTION

3. Objectif et Politique d'investissement

(...)

- L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de sociétés contrôlées ou non, SCPI, OPCI, et de tout autre type de fonds ou société de droit français ou étrangers éligibles
- La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des meubles meublants, des biens d'équipements ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation, des unités de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du Comofi.

(...)

- La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant et des instruments financiers éligibles.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre le mécanisme de décimalisation lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION

Article 6 – Apports

(...)

NOUVELLE REDACTION

Article 6 – Capital Social

(...)

6.4 – Décimalisation

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

9.2 - Droits des parts

(...)

Les co-indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

(...)

9.2 - Droits des parts

(...)

Les co-indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

(...)

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société afin :

- d'éviter l'annulation des demandes de retraits enregistrées dans le registre des retraits de parts en cas de suspension temporaire de la variabilité du capital afin de permettre aux associés ayant demandé un retrait de parts et n'ayant pas transmis d'ordre de vente sur le marché secondaire de conserver leur rang dans le registre des retraits au moment du rétablissement de la variabilité du capital ;
- d'assouplir les conditions de retour de retour à la variabilité du capital ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION

Article 8 - Variabilité - Retrait des Associés

(...)

8.3. Suspension de la variabilité du capital

(...)

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 13-3 ci-après.

NOUVELLE REDACTION

Article 7 - Variabilité - Retrait des Associés

(...)

7.5. Suspension de la variabilité du capital

(...)

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- la compensation entre les parts souscrites depuis la précédente Date de Compensation et les parts inscrites sur le registre,
- la fermeture du registre et sa suspension, ainsi, toute demande de retrait de part ayant été effectuée préalablement à la décision de suspension de la variabilité, et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire pendant la période de suspension de la variabilité, conservera son rang sur le registre des retraits et retrouvera ce rang lors du rétablissement de la variabilité du capital,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 9-3 ci-après, étant précisé que la transmission d'un tel ordre entraînera l'annulation des éventuelles demandes de retraits inscrites sur le registre des retraits préalablement à la suspension de la variabilité du capital et portant sur les mêmes parts.

2

3

4

5

6

7

8.4 – Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'Associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueront aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

7.6 – Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Après une période de 12 mois suivant la suspension de la variabilité du capital, dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'aurait pas usé de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et dans le cas cumulatif où la Société de Gestion constaterait quatre (4) périodes consécutives de confrontation sur le marché secondaire au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts sur le marché secondaire ;
- la fin de la suspension des demandes de retrait inscrites sur le registre des retraits préalablement à la suspension de la variabilité du capital et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire durant la période de suspension de la variabilité du capital ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire de nouvelles demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les vendre sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueront aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de permettre à la Société de Gestion de fixer le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI après avoir informé le Conseil de Surveillance mais sans nécessité d'une consultation formelle ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION

8.6. Augmentation du capital effectif

a. Pouvoirs de la Société de Gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

(...)

NOUVELLE REDACTION

Article 8 – Augmentation du capital effectif

8.1. Pouvoirs de la Société de Gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour fixer, après information du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

(...)

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de :

- supprimer l'obligation de faire approuver par l'Assemblée Générale des associés, les valeurs de parts de la Société ;
- supprimer l'obligation de faire autoriser par l'Assemblée Générale des Associés tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société supérieur à 10 % ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION

8.6. Augmentation du capital effectif

(...)

c. Prix de souscription

(...)

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L. 214-109 du COMOFI, ramenée à une part, devra être justifié par la société de gestion, autorisé par l'Assemblée Générale des associés et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

(...)

Article 14 – Pouvoirs et Attributions de la Société de Gestion

(...)

- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant.

(...)

NOUVELLE REDACTION

Article 8 – Augmentation du capital effectif

(...)

8.3. Prix de souscription

(...)

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L. 214-109 du COMOFI, ramenée à une part, devra être justifié par la société de gestion, et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date d'établissement de la valeur de reconstitution.

(...)

Article 13 – Pouvoirs et Attributions de la Société de Gestion

(...)

- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant.

(...)

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Article 27 – Inventaire et comptes sociaux

(...)

La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

(...)

Article 26 – Inventaire et comptes sociaux

(...)

La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice et le cas échéant à la fin du 1^{er} semestre de l'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société.

(...)

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- en cas d'investissement indirect de déduire des commissions prélevées par la Société de Gestion au niveau de la SCPI les éventuelles commissions équivalentes prélevée par la Société de Gestion au niveau de la société intermédiaire ;
- de préciser que la SCPI conserve à sa charge les coûts liés à la mise en œuvre obligatoire de la facturation électronique ainsi que des éventuels frais de secrétariat juridique ;
- de préciser que la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion qu'elle perçoit.
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION

Article 16 – Rémunération de la Société de Gestion

Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

(...)

16.1. Au titre de la gestion de la Société, 10 % (dix pour cent) hors taxes :

(...)

Etant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

(...)

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

(...)

Etant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

(...)

6. La Société gardera en particulier en charge :

(...)

- Les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier, et d'avocat et de conseils.

NOUVELLE REDACTION

Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion

Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

(...)

15.1. Une commission de gestion au titre de la gestion de la Société, 10 % (dix pour cent) hors taxes :

(...)

Etant précisé que la commission de gestion perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent directement une commission de gestion à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de gestion déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non-contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

(...)

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes réalisées pour le compte de la Société :

(...)

Etant précisé que la commission de cession perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de cession déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non-contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI)

(...)

15.6. La Société gardera en particulier en charge :

(...)

- Les frais liés à l'utilisation des plateformes de dématérialisation partenaires dans le cadre de la facturation électronique,

(...)

(...)

- Les frais de contentieux, et de procédure, les honoraires d'huissier, d'avocat et de conseils, les frais de secrétariat juridique,

(...)

10. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie des commissions qu'elle perçoit au titre de la gestion de la SCPI. À ce titre, elle peut notamment rétrocéder une partie de sa commission de gestion aux investisseurs institutionnels qui décideraient, en cas d'un volume important de parts en attente de remboursement inscrites sur le registre des retraits, de retirer un ordre significatif inscrit sur ce registre afin de contribuer à rétablir la liquidité du marché des parts.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de prévoir dans les statuts de la Société un envoi par défaut des dossiers de convocation aux assemblées générales par voie électronique avec la possibilité pour les associés qui le souhaitent d'opter pour un envoi postal ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION

Article 25 - Communications

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout Associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux comptes
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 alinéa 1 du Comofi, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- Le texte des projets de résolutions

Ainsi que le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,

(...)

Les Associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Cette information devra parvenir à la Société de Gestion au minimum vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale.

(...)

NOUVELLE REDACTION

Article 24- Communications

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, ainsi que le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,

(...)

Les Associés qui entendent opter pour l'envoi postal en lieu et place d'une télécommunication électronique pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées générales, doivent au préalable communiquer cette demande à la Société de Gestion, cette option étant possible à la date de souscription.

Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale.

(...)

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous la condition de ratification de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier les statuts de la Société de la manière suivantes :

ANCIENNE REDACTION

Article 21 – Assemblées Générales

(...)

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

(...)

NOUVELLE REDACTION

Article 20 – Assemblées Générales

(...)

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Les Assemblées Générales peuvent également se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des Associés.

(...)

La convocation à l'Assemblée Générale peut permettre aux Associés de participer et voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société de la manière suivantes :

ANCIENNE REDACTION

Article 1 - Forme

Il est formé, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, par les articles L.214-1, L.214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier (Comofi), les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), par l'instruction AMF n°2019-04 du 13 mars 2019, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

(...)

Article 6 – Apports

Lors de la constitution de la Société, les Associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme d'un million cent sept mille quatre cent cinquante euros (1 107 450 €) correspondant à sept mille trois cent quatre-vingt-trois (7 383) parts sociales de Cent cinquante euros (150 €) chacune, correspondant au montant du capital social initial.

Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de Soixante-treize euros vingt-cinq (73,25 €) par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de 540 805 € apportée par les associés en plus du capital social (prix d'émission 223,25 € = 150 + 73,25).

Article 7 – Capital Social

NOUVELLE REDACTION

Article 1 – Forme

Il est formé, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, par les articles L.214-1, L.214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier (Comofi), les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

(...)

Article 6 – Capital social

7.1 – Capital social effectif

A la date de création de de la Société, le capital social est fixé à la somme d'un million cent sept mille quatre cent cinquante euros (1 107 450 €) correspondant à sept mille trois cent quatre-vingt-trois (7 383) parts sociales de Cent cinquante euros (150 €) chacune.

7.2 – Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Comofi, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

7.3 – Capital social maximum

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

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

(...)

Article 8 - Variabilité- Retrait des Associés**8.1. Variabilité du capital**

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés.

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux.
- Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

8.2. Retrait des associés**6.1 – Capital social initial**

A la date de création de de la Société, le capital social est fixé à la somme d'un million cent sept mille quatre cent cinquante euros (1 107 450 €) correspondant à sept mille trois cent quatre-vingt-trois (7 383) parts sociales de Cent cinquante euros (150 €) chacune.

6.2 – Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Comofi, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

6.3 – Capital social maximum

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

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

(...)

Article 7- Variabilité- Retrait des Associés**7.1. Variabilité du capital**

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés.

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux.
- Le capital peut être réduit par suite de retraits réalisés à partir d'un fonds de remboursement, il peut également être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :
 - 10% du capital statutaire,
 - 90% du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
 - du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 euros.

7.2 – Souscription

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par la réglementation.

Les Associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

7.3 Retrait compensé des associés**a. Principe du retrait compensé**

La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »).

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

2

3

4

5

6

7

b. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout Associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les demandes de retrait dûment complétées et accompagnées des documents requis sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

En cas de retrait compensé, le règlement du retrait intervient dans un délai administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre des retraits.

Par exception les demandes de retrait réceptionnées par la Société de Gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.

Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Le règlement de l'Associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.

L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1^{er}) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et *pro rata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel d'information, la Société de Gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

b. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

(...)

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

(...)

Les demandes de retrait, dûment complétées et accompagnées des documents requis, doivent être réceptionnées par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant la Date de Compensation pour être comptabilisées à ladite Date de Compensation. A défaut, les demandes de retrait seront prises en compte à la Date de Compensation suivante.

La Société de Gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation et/ou la Date de Compensation, sous réserve d'en informer le public au moins six jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com

b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout Associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même Associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Le règlement de l'Associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.

L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1^{er}) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et *pro rata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus de la période précédant la perte de la jouissance des parts, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

c. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

(...)

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre, les Associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

(...)

Retrait non compensé – Fonds de remboursement

1° Création et Dotation

(...)

2° Notification

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la société de gestion informera, par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen approprié, l'associé dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins un (1) mois sur le registre, de la possibilité :

- d'obtenir, sur sa demande expresse, le remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds existant dans les limites de sa dotation et de l'éventuelle date de fin du Fonds de remboursement ;
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

(...)

3° Prix de retrait et exercice du droit de retrait

Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du Conseil de Surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

(...)

La demande formulée par un associé de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement ne pourra excéder 0,1% du montant total de la capitalisation de la SCPI et un même associé ne pourra pas formuler de nouvelle demande de remboursement sur le fonds de remboursement tant que sa demande précédente n'aura pas été satisfaite.

4° Modalités de reprise des sommes allouées au fonds de remboursement

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Etant précisé que les procédures applicables au fonds de remboursement sont précisées dans la note d'information.

(...)

8.6 - Augmentation du capital effectif

d. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

(...)

7.3 Retrait non compensé – Fonds de remboursement

1° Création et Dotation

(...)

2° Notification

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion informera dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen approprié, l'Associé dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins un (1) mois sur le registre, de la possibilité :

- d'obtenir, sur sa demande expresse, le remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds existant dans les limites des sommes disponibles dans le fonds de remboursement et de son éventuelle date de fin.
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

(...)

3° Prix de retrait et exercice du droit de retrait

Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la dernière valeur de réalisation diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

(...)

La demande formulée par un Associé de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement ne pourra excéder 0,1% du nombre de parts en circulation de la Société à la clôture de l'exercice précédent et un même Associé ne pourra pas formuler de nouvelle demande de remboursement sur le fonds de remboursement tant que sa demande précédente n'aura pas été satisfaite.

4° Modalités de reprise des sommes allouées au fonds de remboursement

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers. »

(...)

Article 8 - Augmentation du capital effectif

8.4 Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

(...)

9.2 – Droits des parts

(...)

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat, plus-values ou réserve notamment), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire.

(...)

Agrément des nantissements

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions mentionnées à l'article 10.1 ci-dessous.

(...)

Article 10 – Transmission des parts**10.1 – Agrément des cessionnaires**

Les parts sont librement cessibles par un Associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre Associé.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société dans les conditions énoncées ci-après et figurant dans la note d'information.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

10.2. – Cessions entre vifs réalisées de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion

Sous réserve des dispositions relatives à l'agrément des tiers, toute transmission de gré à gré des parts effectuée directement entre Associés ou entre un Associé et un tiers est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère dans les formes légales en vigueur.

9.2 – Droits des parts

(...)

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat, plus-values ou réserve notamment), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

(...)

Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions mentionnées dans la note d'information .

(...)

Article 10 – Transmission des parts**10.1 – Agrément des cessionnaires**

Les parts sont librement cessibles par un Associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre Associé.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions énoncées ci-après et figurant dans la note d'information.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts de gré à gré doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un (1) mois de sa notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un Associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

10.2. – Cessions entre vifs réalisées de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion

Sous réserve des dispositions relatives à l'agrément des tiers, toute transmission de gré à gré des parts effectuée directement entre Associés ou entre un Associé et un tiers est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère dans les formes légales en vigueur.

La cession de parts peut valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des Associés. Cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers. La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9.1 ci-dessus.

A l'exception des cessions réalisées par un Associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre Associé, le cessionnaire doit être agréé par la Société.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts de gré à gré doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un (1) mois de sa notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un Associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

10.3 - Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L.214-93 Comofi)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Comofi ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.3 des Statuts, les Associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L. 214-93 du Comofi dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

(...)

Article 11 – Associés

11.2 – Décès – Incapacité

(...)

S'il y a faillite personnelle, liquidation, redressement ou sauvegarde judiciaires atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société mentionné à l'article L. 214-93 du Comofi.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la vie de la Société soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

La cession de parts peut valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des Associés. Cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers. La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9.1 ci-dessus.

10.3 - Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L.214-93 Comofi)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Comofi ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7.3 des Statuts, les Associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L. 214-93 du Comofi dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

(...)

Article 11 – Associés

11.2 – Décès – Incapacité

(...)

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la vie de la Société soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

2

3

4

5

6

7

Article 12 – Réévaluation

Dans le but de préserver les droits des Associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de biens sociaux.

Toute réévaluation est subordonnée à la présentation d'un rapport spécial au Conseil de Surveillance et à l'Assemblée Générale par le ou les Commissaires aux Comptes, rapport qui devra être approuvée par l'Assemblée Générale.

Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

(...)

Article 13 – Nomination de la Société de Gestion

I – La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, la Société SOFIDY SAS, Société par Actions Simplifiée immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS EVRY- Code APE 6832A – Siège social à EVRY COURCOURONNES Cedex (91026) 303, Square des Champs-Élysées.

(...)

Article 15 – Délégations de pouvoirs signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

(...)

Article 16 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité mentionnée ci-dessus et notamment d'asset management ou de property management, par déduction sur les sommes lui revenant.

(...)

Article 18- Conseil de Surveillance

18.1 Nomination

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois (3) ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à quatre-vingt (80) ans, et révocables uniquement par l'Assemblée Générale.

18.5. Rémunération

(...)

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de jetons de présence par l'Assemblée Générale Ordinaire, en contrepartie de leur participation aux réunions du Conseil.

Suppression de l'article.

(...)

Article 12 – Nomination de la Société de Gestion

I - La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, la Société SOFIDY SAS, Société par Actions Simplifiée immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS EVRY- Code APE 6832A - Siège social à EVRY COURCOURONNES Cedex (91026) 303, Square des Champs-Élysées 91080 Evry-Courcouronnes.

(...)

Article 14 – Délégations de pouvoirs signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

(...)

Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité mentionnée ci-dessus par déduction sur les sommes lui revenant.

(...)

Article 17 - Conseil de Surveillance

17.1 Nomination

Les membres du Conseil de Surveillance sont éligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à quatre-vingt (80) ans, et révocables uniquement par l'Assemblée Générale.

17.5. Rémunération

(...)

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de rémunération par l'Assemblée Générale Ordinaire, en contrepartie de leur participation aux réunions du Conseil.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion de leur participation en présentiel aux réunions du Conseil de Surveillance.

(...)

Article 19 – Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L. 822-1 et suivants du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités mentionnées par ces textes.

Ils exercent leur mission de contrôle dans les conditions générales fixées par le Code de commerce sauf dispositions particulières aux SCPI du Comofi. Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les Associés. A cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

(...)

Article 21 – Assemblées générales

(...)

Tout Associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Comofi, dans les conditions prévues par les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Comofi. Le formulaire de vote par correspondance est signé, le cas échéant par voie électronique, par un procédé fiable d'identification de l'Associé garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.

(...)

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9.2, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

(...)

Les Associés ou groupe d'Associés peuvent proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, dans les conditions prévues en la matière par le Comofi (art R.214-138 II). Au moins vingt-cinq (25) jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première (1^{re}) convocation, les Associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % (cinq pour cent) si le capital est au plus égal à sept cent soixante mille (760 000) euros.

Si le capital est supérieur à sept cent soixante mille (760 000) euros, un ou plusieurs Associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

4 % (quatre pour cent) pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros,

2,5 % (deux virgule cinq pour cent) pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) euros et sept millions six cent mille (7 600 000) euros,

Indépendamment de la rémunération qui peut être allouée par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion de leur participation en présentiel aux réunions du Conseil de Surveillance.

(...)

Article 18 – Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les Associés. A cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

(...)

Article 20 – Assemblées Générales

(...)

Tout Associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par la loi. Le formulaire de vote par correspondance est signé, le cas échéant par voie électronique, par un procédé fiable d'identification de l'Associé garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.

(...)

Les Associés ou groupe d'Associés peuvent proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, dans les conditions prévues en la matière par la loi.

(...)

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1 % (un pour cent) pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) euros et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros

0,50 % (zéro virgule cinquante pour cent) pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande est accompagnée des textes des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Article 22 – Assemblées Générales Ordinaires

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

(...)

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

(...)

Article 23 – Assemblées Générales Extraordinaires

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

(...)

Article 27 – Inventaire et Comptes sociaux

La société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

(...)

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

Article 21 – Assemblées Générales Ordinaires

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit respecter les conditions de quorum fixées par la loi.

(...)

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

(...)

Article 22 – Assemblées Générales Extraordinaires

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter les conditions de quorum requises par la loi, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

(...)

Article 26 – Inventaire et Comptes sociaux

(...)

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

Article 28 – Répartition des résultats

(...)

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

(...)

Article 30 – Liquidation

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

(...)

Article 33 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Est annexé aux présents statuts l'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci sera immatriculée.

La Société de Gestion SOFIDY est expressément habilitée, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits, dès l'origine, par la Société.

Article 27 – Répartition des résultats

(...)

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

(...)

Article 29 – Liquidation

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires et qui concernent cette liquidation.

(...)

Article 32 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La Société de Gestion est expressément habilitée, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

2

3

4

5

6

7

Rapport périodique SFDR

7

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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



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 les trois caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, via 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 de serre des bâtiments, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité) :
 - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.
- Social (mobilité, services proposés et accessibilité, santé / sécurité, confort/bien-être des occupants, impact social positif) :
 - Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs.
- Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables) :
 - Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIDY 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, six indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000m² :

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

Par ailleurs, et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs suivants :

- Part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue ;
- Part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité ;
- Part du patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites de fluides frigorigènes ;
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR ;
- Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de deux offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité ;
- Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de deux offres de services différentes ;
- Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable ;
- Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à plus de 50 % des preneurs ;
- Part du patrimoine couvert par une étude de résilience Bat-Adapt ou équivalent.

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

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

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

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

Indicateurs	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Intensité énergétique sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ⁽¹⁾ Unité : kWh _{eff} /m ²	174	163	159	-2 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire Source de données : 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Intensité carbone, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ⁽¹⁾ Unité : kgCO ₂ eq/m ²	68,3	63,9	41,3	-35 %	Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire Source de données : 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	ND	ND	100 %	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0 %	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	0 %	0 %	87 %	+87 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique	0 %	0 %	40 %	+40 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine couvert par l'étude d'un écologue	0 %	80 %	100 %	+20 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur
Part du patrimoine présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité	0 %	0 %	48 %	+48 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) présentant un dispositif pertinent d'hébergement de la biodiversité, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur
Part de patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes	6 %	7 %	17 %	+10 %	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 79 % 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	0 %	12 %	18 %	+6 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé une étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur
Part du patrimoine qui dispose de plus de deux offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité	26 %	22 %	32 %	+10 %	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 immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur
Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de deux offres de services différentes	50 %	65 %	61 %	-4 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur
Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable	5 %	100 %	100 %	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % 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	49 %	100 %	100 %	-	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 immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur
Part du patrimoine couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent	100 %	100 %	100 %	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 79 % des actifs en valeur Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

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

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

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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 1 000 m², à savoir 50 % (en valeur du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

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

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

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

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

Objectifs	2022	2023	2024	Objectif	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0 %	0 %	75 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

En 2024, l'objectif d'investissement durable a été adapté, avec une modification des indicateurs liés à l'objectif, ainsi que de la méthode de calcul. Le pourcentage associé prend désormais en compte au dénominateur la valeur totale des actifs du fonds. L'évolution du résultat entre 2024 et les années précédente est due en grande partie à ces modifications méthodologiques.

Les investissements réalisés durant l'exercice ont permis d'atteindre ces objectifs, notamment par la réalisation d'études écologiques en 2023/2024 pour pouvoir déployer les plans d'actions en 2024 et 2025 ou le travail sur les éco-gestes avec les preneurs.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent en pages 43 à 49 de ce rapport.

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

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

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

Si la performance de l'actif par rapport aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDY EUROPE INVEST, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

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

Sur l'exercice 2024, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

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

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

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

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT 2012-2020)
- Consommation énergétique en kWhEF/m²
- 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.

Incidence négative sur la durabilité			Unité	2022	2023	2024	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles		0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds. Source de données : 100 % données réelles
							Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Efficacité énergétique ⁽¹⁾	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores		73 %	36 %	58 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT 2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité							
Emissions de gaz à effet de serre ⁽¹⁾	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3		Scope 1 : 18 276 Scope 2 : 17 235 Scope 3 : 6 088 263 Total : 6 123 864	Scope 1 : 18 405 Scope 2 : 161 396 Scope 3 : 9 446 849 Total : 9 626 650	Scope 1 : 18 249 Scope 2 : 284 041 Scope 3 : 8 010 525 Total : 8 312 815	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 ⁽¹⁾	19. Intensité énergétique	kWhEF/m ²		172	170	169	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 principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIDY 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, Emission GES scope 1, 2, 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail. Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre associées est réalisé annuellement.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

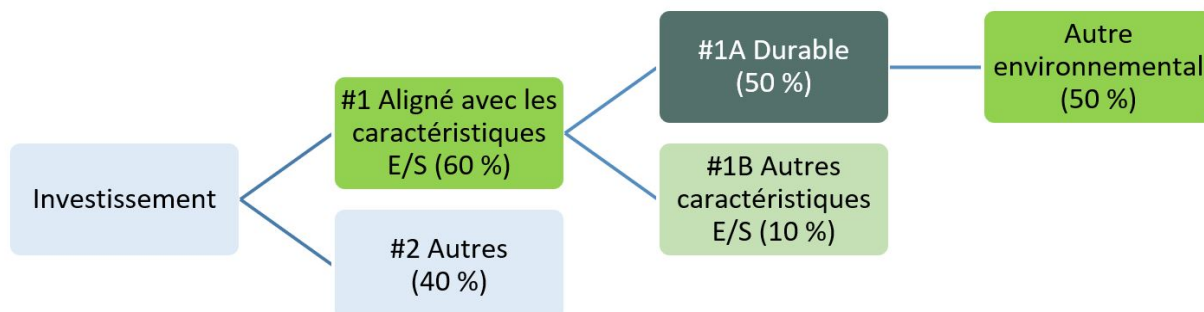
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Stormhoek 4-28, Zaandam	Commerce	8%	Pays-Bas
36/38 Hatton Garden, Londres	Bureaux	8%	Royaume-Uni
SYREF 10, Dublin	Bureaux	7%	Irlande
Abraham Van Stolkweg 46, Rotterdam	Commerce	7%	Pays-Bas
Barrio Peruri 39, Leioa	Commerce	5%	Espagne



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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 10 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 50 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
 - 50 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % ont un objectif social.

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 ont été dans les secteurs suivants :

- 51 % dans le secteur du commerce
- 49 % dans le secteur des bureaux



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

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

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

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

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

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie de l'UE.

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

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

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

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

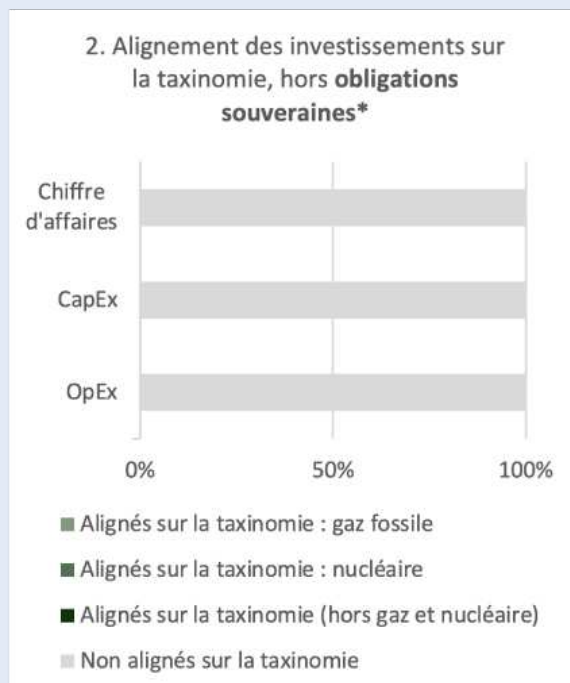
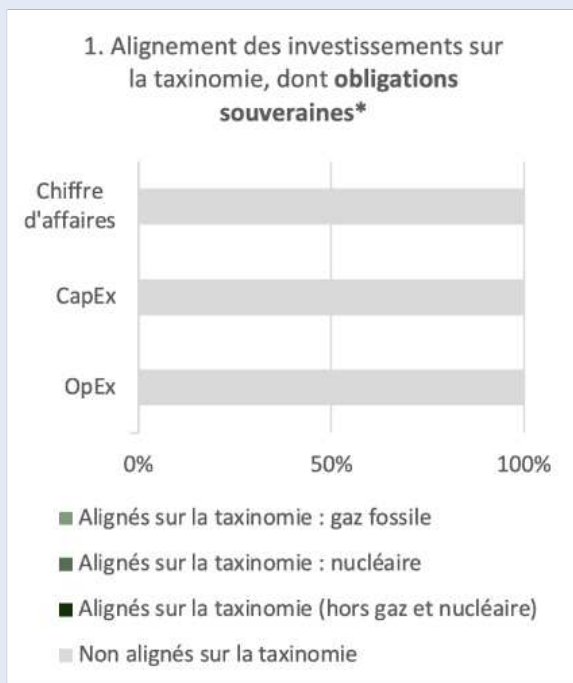
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Rapport Environnemental et Social CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

- ☐ Oui : ☒ 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.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

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

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

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

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

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

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

(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.



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 : 50 %



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

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



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

Non concernée.



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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.



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

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il 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 - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com