



REPUBLIC FRANÇAISE

SOFIMMO
OPPCI THÉMATIQUE
RÉGIONS COMMERCES



Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR



Édito

Chers Associés,

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleur très différente selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière – en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation – mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation.

Les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre OPCI ont fait ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de -3,7 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse traduit la bonne résilience et la qualité intrinsèque de son patrimoine grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et son exposition à 100 % aux murs de commerces, classe d'actifs globalement moins impactée par les baisses de valeurs que d'autres, comme les bureaux par exemple.

Sur le plan opérationnel, l'année écoulée a permis une progression du taux d'occupation financier pour atteindre un niveau élevé de 94,9 %, contre 93,2 % pour l'exercice 2022 et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2023 de 95,2 % à date de rédaction de l'édito⁽¹⁾.

Ces performances permettent de proposer un niveau de distribution de dividendes à 54,00 € par part pour l'année 2023, stable par rapport à l'exercice précédent, soit un taux de distribution de + 4,7 % ramené à la valeur liquidative du fin d'année 2023. Le report à nouveau cumulé progresse légèrement et ressort à 184,75 € par action, représentant plus de trois années de distribution. Coupons réinvestis, la valeur liquidative affiche une performance annuelle positive de +1,0 % depuis le 1^{er} janvier 2023.

SOFIDY est convaincue qu'agir en tant qu'investisseur responsable, contribue à une performance durable et créatrice de valeur pour les associés. A cet effet, votre OPCI classé en Article 8 au sens de la directive européenne SFDR (« Sustainable Finance Disclosure Regulation ») poursuit une démarche d'Investissement Socialement Responsable en phase avec le label ISR Immobilier. Ce choix témoigne de l'engagement fort de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable de Sofimmo et faire preuve de transparence sur les progrès réalisés.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles, disposant de trésorerie et non contraints par leur endettement. Votre OPCI compte profiter de ce bon moment pour consolider une performance globale pérenne pour ses associés.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons que votre Société de Gestion entend mettre en œuvre toute son expérience pour optimiser la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé sur les prochaines années.

La Société de Gestion

(1) Au 03/04/2024

01

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2023 11

1.1. Objectif de gestion et stratégie d'investissement	12
1.2. Rapport de gestion sur la période écoulée et à venir	14
1.3. Expertises et évolution de la valeur liquidative	21
1.4. Historique des valeurs liquidatives et des dividendes	22
1.5. Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme	23
1.6. Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices	25
1.7. Informations relatives aux délais de paiement	26
1.8. Informations relatives aux frais d'exploitation immobilière	26
1.9. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie	26
1.10. Informations relatives aux dépenses non déductibles et aux dépenses somptuaires	27
1.11. Informations relatives aux organes sociaux	27
1.12. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	28
1.13. Contrôle interne	29
1.14. Gestion des conflits d'intérêts	30
1.15. Conventions libres et réglementées	30

02

Démarche ESG 31

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	32
---	----

03

Rapport financier sur l'exercice 2023 45

3.1. Bilan actif	46
3.2. Bilan passif	47
3.3. Compte de résultat	48
3.4. Annexe	49

04

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale 57

05

Rapports du commissaire aux comptes 61

5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	62
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	64

06

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 65

6.1. De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire	66
6.2. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	67

07

Rapport périodique SFDR 71

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

Profil et organes de direction et de contrôle

PROFIL	<p>SOFIMMO est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SPI20090001</p> <p>Date de création : 16/03/2009</p>
Siège Social	303 Square des Champs-Élysées à Evry-Courcouronnes (91080 Evry-Courcouronnes Cedex)
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023	<p>Monsieur Paul HAGER, Président</p> <p>Monsieur Philip LOEB</p> <p>La société MH PUCCINI, représentée par Monsieur Francis MARTIN</p> <p>La société Caisse de retraite des Sages-Femmes et des Chirurgiens Dentistes (CARCDSF), représentée par Monsieur Romuald GUEGUEN</p>
Société de Gestion	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 728 €</p> <p>303 Square des Champs-Élysées à Evry-Courcouronnes (91080 Evry-Courcouronnes Cedex)</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
Commissaire aux Comptes	Titulaire : MAZARS - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régnauld, 92400 Courbevoie
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
Informations	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 Square des Champs-Élysées à Evry-Courcouronnes (91080 Evry-Courcouronnes Cedex)</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

SOFIMMO en un coup d'oeil

Chiffres clés 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

39,8 M€

Capitalisation au 31/12/2023

+4,4 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2023 depuis
l'origine de l'OPCI

100

Unités locatives

94,9 %

Taux d'occupation financier
en 2023⁽¹⁾

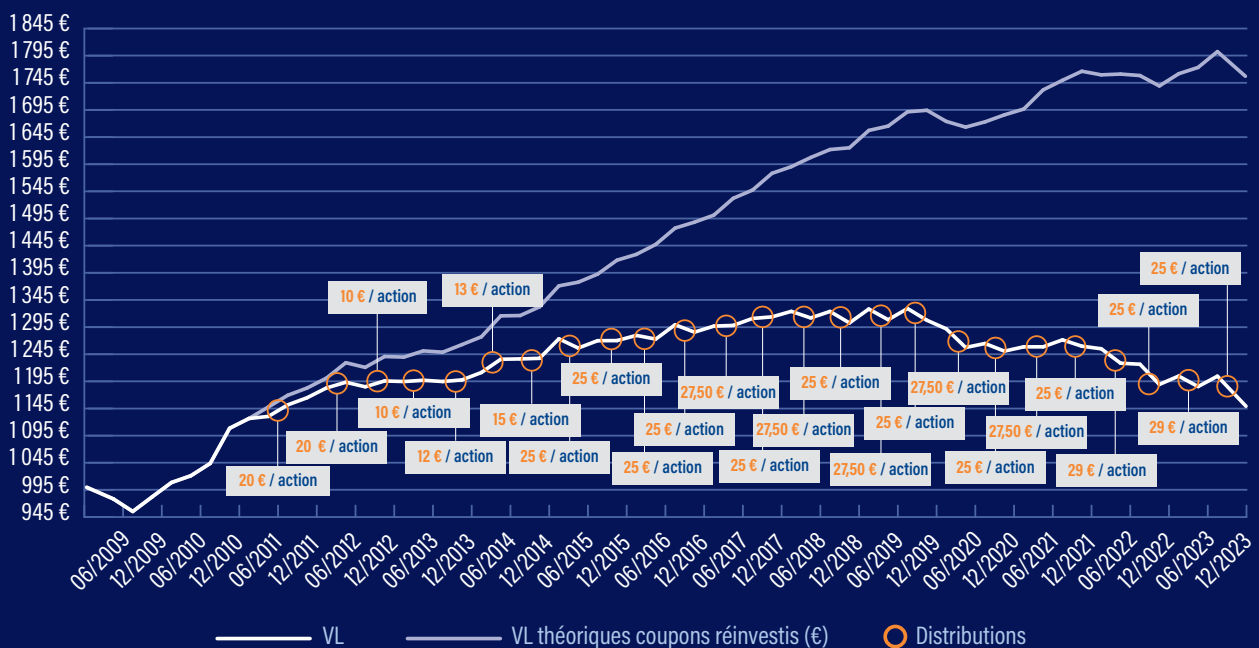
4,7 %

Taux de distribution sur la
VL du 31 décembre⁽²⁾

27

Associés

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.2.4 "Gestion de la poche immobilière".

(2) Taux de distribution ramené à la valeur liquidative au 31 décembre 2023.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2023

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : 11,1 %
- Région Parisienne : 6,9 %
- Région : 79,1 %
- Belgique : 2,8 %

► Répartition par typologie d'actifs



SOFIMMO en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



Boulevard Fernand Moureaux - Trouville (14)



Rue de l'Argenterie- Montpellier (34)



Rue du Bois-Merrain - Chartres (28)



Place de la Révolution - Besançon (25)



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

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

► Tableau synthétique

	31.12.23	31.12.22
Produits de l'activité immobilière	4 290 551 €	4 168 722 €
<i>dont loyers</i>	3 426 333 €	3 222 472 €
Charges de l'activité immobilière	- 1 253 355 €	- 1 473 355 €
Résultat de l'activité immobilière	3 037 196 €	2 695 367 €
Résultat net (hors cessions d'actifs)	2 335 871 €	1 982 694 €
Résultat sur cessions d'actifs	-450 098 €	-249 642 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 885 773 €	1 733 052 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 885 773 €	1 733 052 €

PATRIMOINE

Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct ⁽¹⁾	53 990 500 €	57 025 000 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	456 390 €	456 390 €
Investissements immobiliers directs et indirects de l'exercice	0 €	1 402 414 €
Cessions immobilières de l'exercice	1 067 000 €	85 000 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	0 €	2 585 608 €
Dettes bancaires directs et indirects	16 438 330 €	18 352 220 €
Actif net	39 814 246 €	42 377 257 €
Surface du patrimoine (en m ²)	18 245 m ²	18 365 m ²
Nombre d'unités locatives	100	104
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽²⁾	94,93 %	93,15 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre de parts "A"	1 847,00530	1 847,00530
Nombre de parts "B"	32 797,79359	33 785,02578
Nombre total de parts en circulation	34 644,79889	35 632,03108
Nombre d'associés ⁽³⁾	27	30
Valeur liquidative	1 149,21279 €	1 189,30230 €
Dividende ⁽⁴⁾	54,00 €	54,00 €

(1) une partie du patrimoine correspond à la valeur réévaluée du patrimoine en direct (Sofimmo) et l'autre à la valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect (Syref 8)

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

(3) hors associés ayant souscrit en décembre N et dont les parts sont créées au 01/01/N+1.

(4) dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2023, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale de mai 2024.

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

	2023	2022
Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 ^{er} janvier	4,7 %	4,5 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	-3,4 %	-5,6 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+1,0 %	-1,5 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁴⁾	+14,9 %	+18,9 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis) ⁽⁴⁾	+75,7 %	+73,9 %

(4) pour les parts A réservées aux actionnaires fondateurs.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁵⁾

	Au 31.12.23	Au 31.12.22
TRI sur 10 ans	+2,1 %	+2,2 %
TRI depuis l'origine de l'OPCI	+3,2 %	+3,3 %

(5) l'acquisition de parts d'OPCI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2023

1.1	Objectif de gestion et stratégie d'investissement	12	1.8	Informations relatives aux frais d'exploitation immobilière	26
1.1.1	Objectif de gestion	12	1.9	Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie	26
1.1.2	Stratégie d'investissement	13	1.10	Informations relatives aux dépenses non déductibles et aux dépenses somptuaires	27
1.2	Rapport de gestion sur la période écoulée et à venir	14	1.11	Informations relatives aux organes sociaux	27
1.2.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	14	1.11.1	Membres du Conseil de Surveillance	27
1.2.2	Évolution du contexte monétaire	14	1.11.2	Directeur Général Unique	27
1.2.3	Le marché immobilier en 2023	15	1.11.3	Commissaire aux comptes	27
1.2.4	Gestion de la poche immobilière	15	1.11.4	Évaluateur immobilier	27
1.2.5	État du patrimoine immobilier	17	1.11.5	Dépositaire	27
1.2.6	Gestion de la poche financière	19	1.11.6	Déléataire de gestion comptable	27
1.2.7	Perspectives	20	1.12	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	28
1.2.8	Evènements post-clôture	20	1.13	Contrôle interne	29
1.3	Expertises et évolution de la valeur liquidative	21	1.14	Gestion des conflits d'intérêts	30
1.3.1	Valeur du patrimoine immobilier	21	1.15	Conventions libres et réglementées	30
1.3.2	Évolution de la valeur liquidative	21			
1.4	Historique des valeurs liquidatives et des dividendes	22			
1.4.1	Historique des dividendes	22			
1.5	Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme	23			
1.5.1	Situation d'endettement	23			
1.5.2	Liquidité de l'organisme	24			
1.6	Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices	25			
1.7	Informations relatives aux délais de paiement	26			

1.1 Objectif de gestion et stratégie d'investissement

1.1.1 Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV SOFIMMO consiste à proposer à des investisseurs un placement à long terme procurant rendement et appréciation en capital générés par un patrimoine locatif principalement investi, directement et indirectement, en murs de commerces en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable. En effet, SOFIMMO est un OPCI labellisé ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

La SPPICAV investit à long terme :

- **Très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés**, de taille petite à moyenne :

- en centre-ville « pieds d'immeubles »
- en périphérie d'agglomération

- **À titre accessoire**, et pour un pourcentage d'investissement maximum de 25 % de la valeur globale des actifs gérés, sur le marché des bureaux occupés de 100 m² à 10 000 m² :

- à Paris,
- en première et deuxième couronnes parisiennes,
- en région dans des zones tertiaires actives.

La SPPICAV peut également intervenir, **à titre accessoire** et pour un pourcentage d'investissement maximum de 20 % de la valeur globale des actifs gérés, sur les actifs suivants :

- Logements,
- Entrepôts, locaux d'activités,
- Résidences de tourisme ou étudiantes,
- Maisons de retraite ou établissements de santé,
- Autres...

La SPPICAV peut également, pour un pourcentage d'investissement maximum de 40 % de la valeur globale des actifs gérés, être amenée à acquérir des actifs immobiliers **en zone euro hors France**.

La SPPICAV peut investir en actifs immobiliers jusqu'à présenter un pourcentage d'investissement de 95 % de la valeur globale des actifs gérés au maximum.

La SPPICAV peut investir sur les marchés décrits ci-dessus de façon directe et de façon indirecte en parts ou actions de sociétés, d'OPC ou fonds d'investissements alternatifs (FIA) qui pourront être gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

La SPPICAV peut investir à titre accessoire en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou réaliser des opérations de promotion immobilière.

La SPPICAV peut également investir de façon opportuniste pour une proportion variable en fonction des conditions de marché et dans la limite de 10 % de la valeur globale des actifs gérés, en titres financiers constitués principalement :

- de titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation principalement commerces,
- de parts ou actions d'OPCVM ou de fonds d'investissements à vocation générale investis en actifs à vocation principalement immobilière et commerciale.

1.1.2 Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement sur la poche immobilière vise à constituer un patrimoine immobilier dans une optique de détention relativement longue (supérieure ou égale à 10 ans). Le patrimoine est principalement constitué de murs de commerces.

La SPPICAV investit sur les marchés décrits ci-dessus en poursuivant la stratégie suivante :

- la recherche d'actifs situés sur de bons emplacements et générant des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché afin de disposer de potentiels de revalorisations à moyen ou long terme,
- la recherche d'actifs pouvant nécessiter des travaux de division et/ou de restructuration susceptible de générer des potentiels de revalorisation,
- la recherche d'actifs permettant à la SPPICAV de mutualiser son portefeuille et diversifier ses risques selon les critères suivants :
 - ratio d'emprise de chaque locataire à la formation du chiffre d'affaires,

- diversification géographique, par types de biens (boutiques et magasins de centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, bureaux...) et par type d'activités des locataires (alimentaire, prêt-à-porter, bricolage, services, culture, ...).

La poche financière suivra la stratégie d'investissement suivante :

- en titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation principalement commerces,
- en parts ou Actions d'OPCVM ou de fonds d'investissements à vocation générale investis en actifs à vocation principalement immobilière et commerciale. Ces OPCVM ou fonds d'investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou une société liée.



Boulevard de la République - Chalon-sur-Saône (71)

1.2 Rapport de gestion sur la période écoulée et à venir

1.2.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

Perspectives économiques

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

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

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

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

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

1.2.2 Évolution du contexte monétaire

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

1.2.3 Le marché immobilier en 2023

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

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

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

Commerces (en France)

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

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre

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

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

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

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

1.2.4 Gestion de la poche immobilière

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

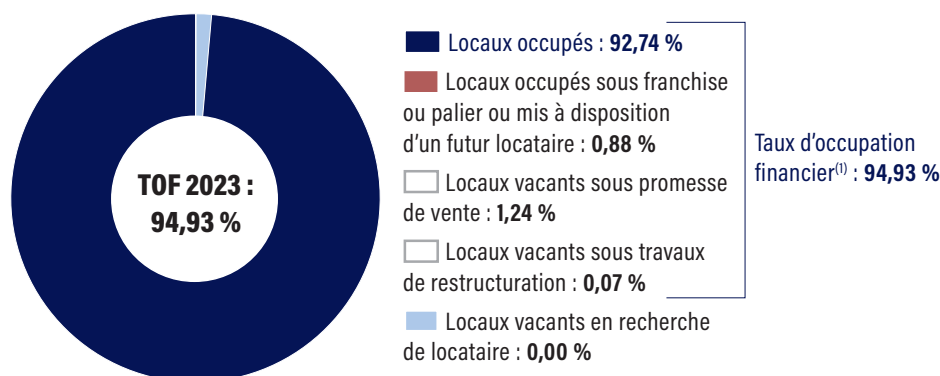
Sofimmo a finalisé quatre cessions sur l'exercice pour un montant global de 1 067 K€ :

- La cession d'un actif situé rue de la Libération à Bourgoin Jallieu (38) pour un montant net vendeur de 420 K€, dégageant une moins-value de -10 K€. Le bien acquis en 2018 était alors occupé par une agence bancaire qui a racheté la surface.
- La cession d'un actif situé boulevard du Loup à Pau (64) pour un montant net vendeur de 77 K€, au-delà de la dernière valeur d'expertise (70 K€), dégageant une moins-value de -54 K€. Cet actif, vacant depuis mars 2019, nécessitait des travaux de remise en état et avait permis à l'OPCI de toucher des indemnités de départ du locataire précédent de 78 K€ compensant la moins-value constatée.
- La cession d'une surface de commerce implantée au cœur de Poitiers (86) pour un montant net vendeur de 320 K€, 23 % supérieur à la dernière valeur d'expertise, générant une plus value de 118 K€.
- La cession d'une surface de commerce située rue Nationale à Villefranche-sur-Saône (69) pour un montant de 250 K€, au delà de la dernière valeur d'expertise (220 K€), dégageant une moins-value de -10 K€.

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise au 31 décembre 2022	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
1 067 K€	+ 43 K€	940 K€	+14 %

ACTIONS DE GESTION

Taux d'occupation



Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du patrimoine détenu par SOFIMMO progresse pour atteindre 94,9 % sur l'exercice 2023 contre 93,2 % sur l'exercice 2022 grâce à une bonne dynamique locative.

Gestion locative

Au cours de l'exercice 2023, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation de six surfaces commerciales en coeur de centre-ville de Valence (26), Cannes (06), Nîmes (30), Besançon (25) et deux à Lille (59). Ces relocations ont permis une hausse des loyers des biens concernés à 174 K€ (contre 170 K€ précédemment), soit une progression de + 2,1 % ;
- le renouvellement d'un bail commercial d'une surface de 53 m² située à Lyon (69) pour un loyer de 20 K€, stable par rapport au loyer précédent ;

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2023 se sont traduites par une hausse des loyers des biens concernés à 194 K€ (contre 190 K€ précédemment), soit une progression de +1,9 %.

Gros entretien et suivi des plans de travaux

Sur un budget 2023 de travaux d'immobilisation de création ou de remplacement de 1 200 K€, un montant de 104 K€ de travaux a été réalisé à fin décembre 2023, soit 9 % d'avancement. La non-validation de plusieurs dossiers de travaux suite à leur étude approfondie a entraîné le report du reliquat sur 2024 et les années à venir.

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2023 au titre des grosses réparations s'est élevé à 6 K€ pour des travaux de remise en état d'une surface de commerce située Quai Antoine Riboud à Lyon (69).

Recouvrement des loyers et des charges

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 s'est établi à 93,0 % à fin décembre 2023 et à 94,3 % à la date de rédaction du présent document (14 mars 2023).

(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, 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.

1.2.5 État du patrimoine immobilier

Détail du patrimoine au 31 décembre 2023 - Immeubles détenus en direct et indirect

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/2009	156 617	169 568
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	QRB	38	15/12/2009	192 550	208 067
MARCONNÉ	62140	avenue de Boulogne	Libre	1 048	15/12/2009	1 044 619	1 117 596
SAINT JUNIEN	87200	13 avenue Sadi Carnot	Libre	2 068	15/12/2009	636 583	682 037
BELLEY	01300	90 Grande Rue	BILICI	119	15/12/2009	218 867	236 456
BELLEY	01300	90 Grande Rue	BILICI	111	15/12/2009		
PUISEUX EN France	95380	3 route de Marly	Aldi Marché 9	1 098	15/12/2009	806 064	873 099
MENTON	06500	38 rue Partouneaux	Menton Distribution	1 142	21/10/2010	1 840 178	1 962 035
CANNES	06400	12 rue Jean de Riouffe	LAD Azur	175	21/10/2010	944 360	1 002 671
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Promotion du Prêt à Porter	306	21/10/2010	904 473	963 593
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Mme Cheryam STA-BROUCKAERT	60	21/10/2010		
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Caudrelier	163	16/03/2011	480 000	520 669
BRUXELLES	1180	51 rue Xavier Bue	Samilys	90	22/12/2011	700 000	818 894
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sarah Lavoine	154	05/03/2012	1 083 333	1 088 079
MORTSEL-ANTWERPEN	2640	Statielei, 17	Tui Belgium Retail	130	16/05/2012	630 000	712 513
MARSEILLE	13001	33 rue des Trois Mages	Ovrac	111	26/07/2012	185 000	207 684
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou/38 rue Dr Aribat	MNJ Prêt à porter (MANGO)	258	08/08/2012	550 000	616 020
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou/38 rue Dr Aribat	Madame Cécile Guiraud	25	08/08/2012		
BRUXELLES	1090	Avenue de Jette 233 / Rue prince baudoin 44	SA Delfood (Louis Delhaize)	195	09/11/2012	620 000	741 722
RENNES	35000	C.C Italie-2 rue de Suisse	Pharmacie Anne Ferec	148	11/01/2013	250 000	281 453
LE LAVANDOU	83980	16 avenue des martyrs de la résistance	SARL Smal Eyes "Opticien Atol"	80	28/02/2013	580 000	620 653
LE LAVANDOU	83980	16 avenue des martyrs de la résistance	Libre	44	28/02/2013		
BRETAGNE SUR ORGE	91220	8 Bld de la république/12 rue Anatole France	Caisse d'Epargne	72	22/03/2013	170 000	184 189
CAGNES SUR MER	06800	69 Avenue de la gare	SARL L. Burton	73	13/06/2013	200 000	223 133
CHAMBERY	73000	11 Avenue des Ducs de savoie/4 Rue Guillaume Fichet	Banque LAYDERNIER	243	18/07/2013	980 000	1 107 316
CARPENTRAS	84200	96 Rue de la République	Bijou Brigitte Accessoires de Mode	108	09/10/2013	315 000	350 929
AIX EN PROVENCE	13100	17 Rue Jacques de la Roque	Elea Epicerie	58	18/10/2013	340 000	446 057
TOULON	83000	8 Pl de l'amiral Senes/61 Rue J. Jaures	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/2014	185 000	205 764
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	KS	72	26/08/2014	240 000	274 026
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	KS	43	26/08/2014		
CHARTRES	28000	19-21 rue du Bois-Merrain	SA Sephora	271	25/11/2014	2 300 000	2 460 421
CAVALAIRE SUR MER	83240	15 Rue du Port	Vanessa Monteiro	38	28/11/2014	190 000	218 682
SAINT OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	SA Sephora	392	25/11/2014	1 200 000	1 284 142
PARIS	75012	4 rue de Lyon	SAS Monop'	469	25/11/2014	2 100 000	2 256 180
QUIMPER	29000	5 rue Saint François	Mousqueton	62	04/12/2014	360 000	404 327
PARIS	75018	113 rue du Mont Cenis	Happy investissement	68	11/12/2014	192 000	225 837
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Besancon Lire	1 423	22/12/2014	2 400 000	2 681 033
CHALON SUR SAONE	71100	9 boulevard de la République	SA 9 BD	177	16/12/2014	520 000	583 325
CHARENTON LE PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	SARL Babise Distribution	400	16/12/2014	930 000	996 700
RENNES	35000	17 rue de Penhötet	SAS Poutinebros	60	30/01/2015	240 000	268 948
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	Kin Di Visitation	53	30/01/2015	290 000	324 979
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	SVP RENNES	60	30/01/2015	370 000	414 628
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	Libre	43			
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	2 Place Etienne Marcel	Les Trois Frères	136	30/06/2015	560 000	642 460
LYON	69002	3 rue de Brest	SAS Le Moulin à Miel	44	10/07/2015	175 081	197 973
LYON	69003	21 rue Danton	Le globe trinqueur	88	10/07/2015	179 066	202 554
LYON	69001	8 rue Lanterne	SARL Work in Progress	153	10/07/2015	265 854	300 448
AVIGNON	84000	Boulevard Limbert-route de Lyon	Avignon Santé	182	11/09/2015	675 000	743 811
PAU	64000	9 rue Serviez	Etablissements Nicolas	62	01/02/2016	400 000	453 087
LA MADELEINE	59110	102 rue du Général de Gaulle	Carrefour Proximité France	332	25/01/2016	950 000	1 062 818
PARIS	75001	56 rue de Richelieu-23 rue des Petits Champs	Noyane	43	06/04/2016	670 000	729 295

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)	
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd Gouvion Saint Cyr	LPCR Groupe	165	07/04/2016	1 130 000	1 229 110	
VALENCIENNES	59300	5-7 place d'Armes	Cafan	231	28/04/2016	830 000	956 423	
TROUVILLE-SUR-MER	14360	21 rue des Ecores-50-52 bld Fernand Moureaux	SARL L'ENDROIT	148	20/06/2016	750 000	811 976	
LYON	69001	7 rue Neuve	Goiko Grill Francia	153	28/06/2016	570 000	575 985	
LYON	69001	7 rue Neuve	Goiko Grill Francia	88	28/06/2016			
POISSY	78300	27-29 rue du Général de Gaulle-rue Jean-Claude Mary	Batignolle	112	23/05/2017	610 000	656 926	
LYON	69007	4 Cours Gambetta-3 rue Basse-Combalot	Duvalès	106	21/06/2017	405 000	441 955	
NIMES	30000	2 rue Crémieux	Monsieur KHELOUFI Abdelkader	73	07/07/2017	494 333	556 627	
NIMES	30000	10 rue de l'Aspic	Sas France ARNO BOCAGE	94	07/07/2017	424 626	471 898	
NIMES	30000	14 rue de l'Aspic	Pyrones	77	07/07/2017	374 943	416 810	
TOULOUSE	31000	2 rue du Fourbastard	Mag 3	73	07/07/2017	950 000	1 053 508	
MARSEILLE	13006	19-21 rue Montgrand	BG Optik	44	18/07/2017	240 000	272 564	
NANTES	44000	24 rue du Calvaire	PP Yarns & Co	78	18/07/2017	360 000	386 546	
LILLE	59000	38 rue Lepelletier	Miss Lady	41	20/07/2017	640 000	702 852	
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	M.I.R.I.A.D	95	20/07/2017	1 280 000	1 408 161	
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	Banque Populaire du Nord	206	20/07/2017			
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	Emynow	81	20/07/2017			
LILLE	59000	1-3 rue du Sec Arembault	Ekla Distribution	59	20/07/2017	2 088 000	2 295 605	
LILLE	59000	5 rue du Sec Arembault	LMDV France	71	20/07/2017			
LILLE	59000	106 rue de Paris	BIH	105	20/07/2017	400 000	439 820	
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	Libre	119	01/09/2017	1 050 000	1 165 060	
LYON	69006	27 rue de Sèze	Sun 16	117	23/10/2017	350 000	392 401	
BORDEAUX	33000	16 rue des Conils	SASU LEMOUZY	106	09/01/2018	582 800	666 634	
ANNEMASSE	74100	22 RUE DU COMMERCE	LYFE STYLE	287	18/04/2018	1 100 000	1 197 500	
LYON	69006	10 Cours Vitton	Pokawa Lyon	83	07/05/2018	350 000	395 893	
AMIENS	80000	4 à 20 place Alphonse Fiquet-1,2 et 4 passage Fiquet	Boulangier	315	26/06/2018	1 580 000	1 756 616	
ANTIBES	06600	1 Place Guymener	SARL M.D	98	14/08/2018	815 000	878 453	
MONTPELLIER	34000	55 Grande rue Jean Moulin	Mesclub BG	65	19/09/2018	800 000	860 914	
THONON LES BAINS	74200	1 rue des Arts	Réseau Club Bouygues Télécom	49	13/12/2018	175 000	188 470	
THONON LES BAINS	74200	6 rue des Arts	Mattoptical	111	13/12/2018	365 000	393 128	
VALENCE	26000	49 rue Madier de Montjau	Ma maison bleue	84	17/12/2018	263 000	282 093	
PARIS	75012	26 rue Montgallet	XXL INFO	26	23/01/2019	533 814	603 672	
PARIS	75012	26 rue Montgallet	PC CONFIG	49	23/01/2019			
PARIS	75012	32 RUE MONTGALLET	Infodépôt	47	23/01/2019	371 186	419 761	
BESANCON	25000	69 rue des Granges	Maxan	55	30/04/2019	550 000	635 865	
BESANCON	25000	69 rue des Granges	ISE Créations	100	30/04/2019			
BESANCON	25000	69 rue des Granges	Ginger	84	30/04/2019			
MONTPELLIER	34000	14 rue de l'argenterie	Sessun	185	18/06/2019	1 150 000	1 294 029	
LYON	69003	51 avenue du Maréchal de Saxe-30 Cours Lafayette	Mutuelle Interiale	106	09/07/2019	710 000	805 961	
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	Confluence Sushi	39	27/11/2019	670 000	754 169	
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	Pharmacie Genton Loubat	190	27/11/2019			
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	Icognati SARL	84	27/11/2019	1 260 000	1 420 289	
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	Le Rachal	109	27/11/2019			
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	IM Confluence	121	27/11/2019			
CANNES	06400	6 rue Macé	Mouslik	63	02/03/2020	1 055 000	1 195 625	
CANNES	06400	6 rue Macé	Chynoax	38	02/03/2020			
SOUS-TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct				17 890		54 497 347	60 049 167	
CLERMONT-FERRAND	63000	7 rue du 11 Novembre	Textiles diffusion	249	26/07/2021	500 000	560 050	
AIX-EN-PROVENCE	13100	5 rue Chabrier	Valaix	70	06/09/2021	685 000	762 300	
BIARRITZ	64200	2 avenue de l'Impératrice	Lancel Sogedi	37	07/10/2023	1 300 000	1 402 414	
SOUS-TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE : immeubles détenus via la SCI SYREF 8				356		2 485 000	2 808 738	Valorisation hors droits 2023
TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE				18 245		56 982 347	62 857 905	53 990 500 €

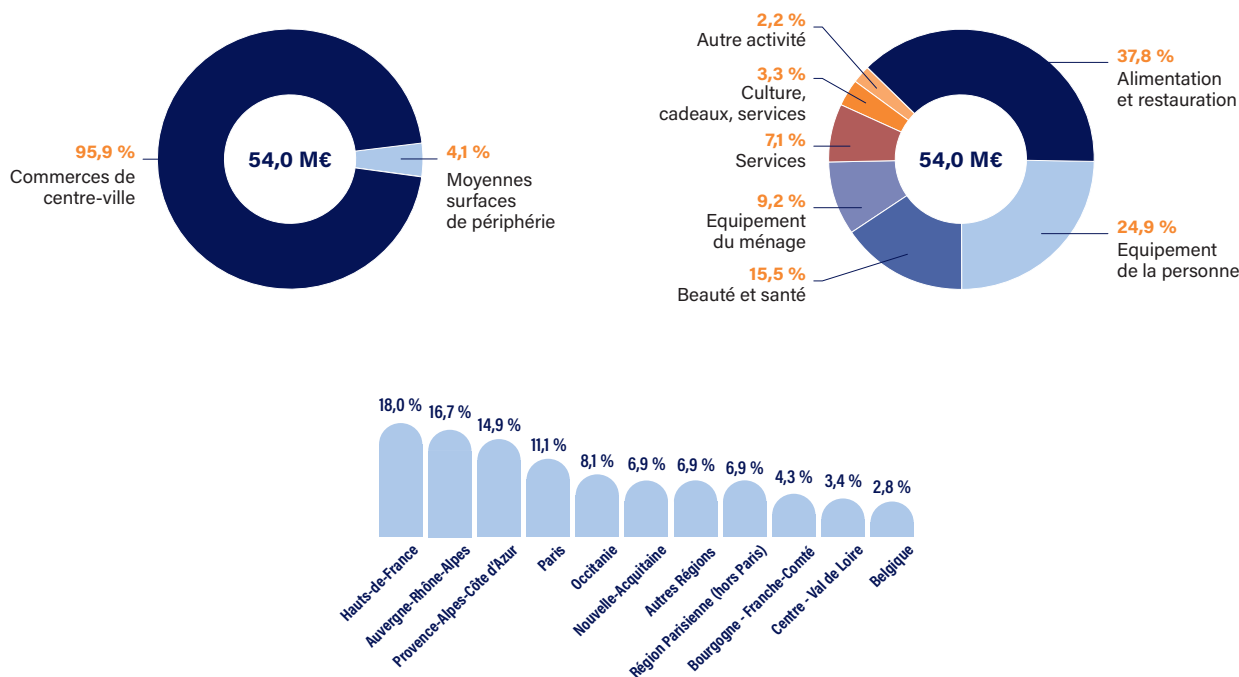
Détail du patrimoine au 31 décembre 2023 – Titres de participation

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/23 (€)
SCPI Aestiam Pierre Rendement	500 500 €	456 390 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500 €	456 390 €

Une demande de retrait a été transmise au cours du mois de janvier 2023 portant sur la totalité des parts. Cette demande est en cours de traitement. A fin février, 26 313 parts restent prioritaire sur la demande de retrait émise par Sofimmo.

Répartition du patrimoine immobilier direct et indirect au 31 décembre 2023 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2023, le patrimoine diversifié de SOFIMMO, constitué principalement de murs de commerces de centre-ville, se décompose de la manière suivante :



1.2.6 Gestion de la poche financière

Les performances de la poche financière ont évolué comme suit au cours des trois derniers exercices :

Date	Valeur boursière de la poche (€)	+ / - valeur latente (€)	+ / - valeur réalisée (€)	Performance depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾
31/12/2021	5 981 460 €	+ 994 324 €		+ 17,9 %
01/02/2022 ⁽²⁾			+ 149 342 €	
27/10/2022 ⁽³⁾			- 74 099 €	
15/11/2022 ⁽⁴⁾			- 60 068 €	
31/12/2022	2 585 608 €	-476 776 €		-29,6 %
26/05/2023 ⁽⁵⁾			- 118 960 €	
22/06/2023 ⁽⁶⁾			- 118 478 €	
28/06/2023 ⁽⁷⁾			- 67 684 €	
07/11/2023			- 187 638 €	
31/12/2023	0 €	0 €		-

(1) Performance déterminée sur la base d'une valeur liquidative théorique calculée le jour de chaque nouvelle dotation à la poche financière.

(2) Une cession de 79 titres a eu lieu en date du 1er février 2022 pour un montant de 1 016,8 K€ afin de matérialiser de la plus-value (149,3 K€), couvrir des retraits d'associés ayant eu lieu au premier trimestre 2022 pour un montant total de 1,5M€, et nous conformer au ratio de liquidité qui ne peut être inférieur à 2 % du portefeuille global.

(3)(4) Deux autres cessions pour un total de 96 titres ont eu lieu en date du 27 octobre 2022 et du 15 novembre 2022 pour un montant global de 923,1 K€ afin de limiter les moins-values réalisées (-134 K€) dans un contexte de reprise sur les marchés financiers, et permettant de se conformer au ratio de liquidité minimum de 2 % du portefeuille global.

(5)(6)(7) Trois cessions pour un total de 155 titres ont eu lieu en date du 26 mai 2023, 22 juin 2023 et du 28 juin 2023 pour un montant global de 1 396 K€ permettant de se conformer au ratio de liquidité minimum de 2 % du portefeuille global.

Dans un contexte de rebond des marchés des foncières cotées à compter du 25 octobre 2023, SOFIMMO a cédé le 7 novembre 2023 le solde de sa position dans l'OPCVM SOFIDY SELECTION 1 pour montant total de 1 174 K€. A cette date, la valeur liquidative (part GI) de SOFIDY SELECTION 1 était en hausse de +2,1 % depuis le début de l'année (contre -0,6 % pour son indice de référence FTSE EPRA/NAREIT). Cette cession a permis de renforcer la poche de liquidités de votre OPCI et de se conformer au ratio de liquidités minimum de 2 %.

1.2.7 Perspectives

En 2024, votre Société de Gestion compte exécuter un programme d'arbitrage dynamique permettant de maintenir la liquidité de la Société et de réinvestir, le cas échéant, dans des murs de commerces de centre-ville de villes de taille moyenne affichant une dynamique importante tout en poursuivant la conduite des actions d'amélioration du taux d'occupation financier qui reste au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de votre OPCI.

Forte de l'obtention du label ISR Immobilier et de sa classification SFDR en article 8, Sofimmo s'attachera à mettre en œuvre sa démarche d'Investissement Socialement Responsable tant à travers ses potentiels nouveaux investissements qu'à travers la gestion durable de son patrimoine.

1.2.8 Evènements post-clôture

Néant.



Quai Antoine Riboud - Lyon (69)

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

1.3 Expertises et évolution de la valeur liquidative

1.3.1 Valeur du patrimoine immobilier

La valeur du patrimoine immobilier hors droit de la Société s'établit à 54,4M€ au 31 décembre 2023 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct et indirect pour un montant de 54,0 M€, soit 99,2 % de la valeur du patrimoine immobilier ;
- d'une participation financière dans une SCPI pour un montant de 0,5M€, soit 0,8 % de la valeur du patrimoine immobilier.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert indépendant Cushman & Wakefield 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. Au 31 décembre 2023, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Les expertises au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.

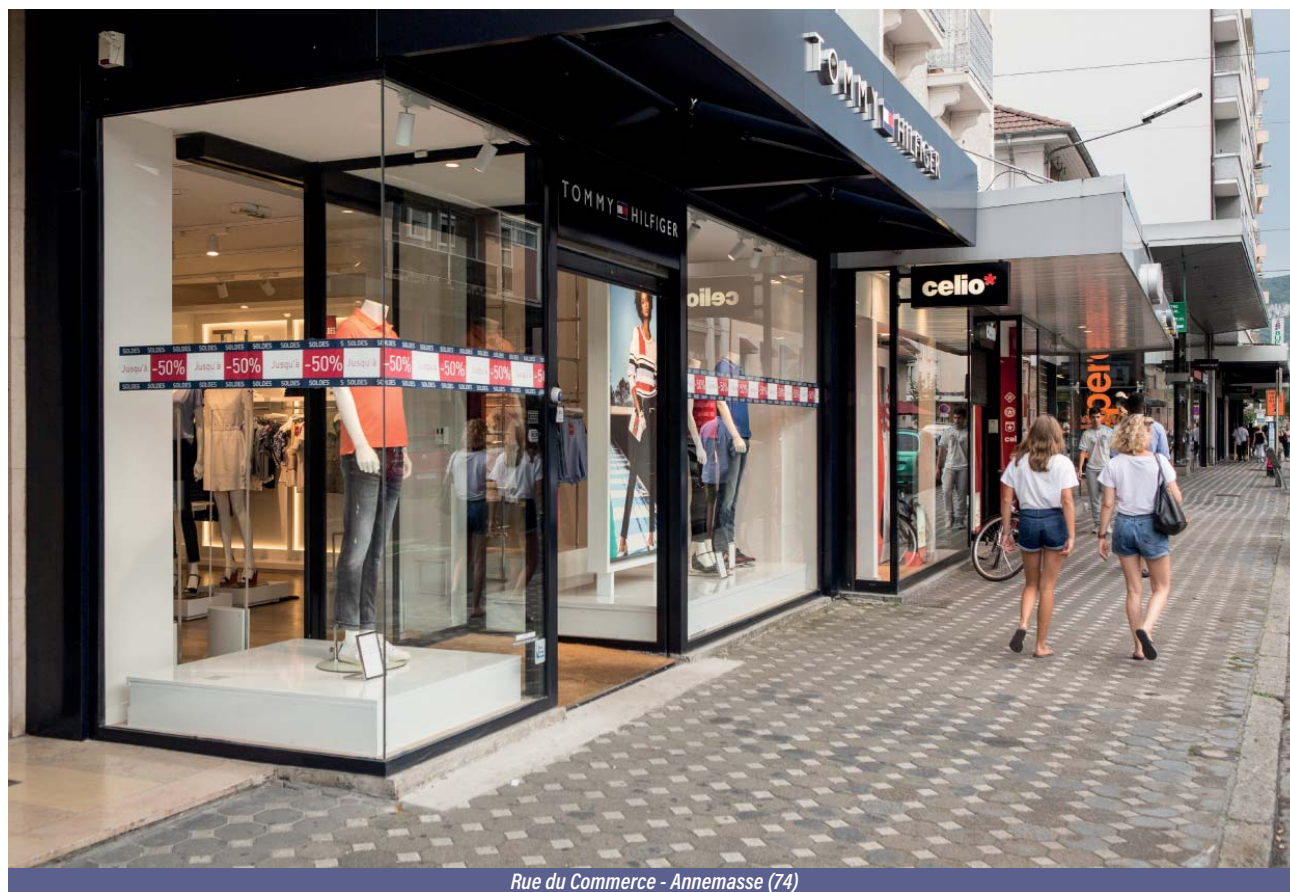
Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertises baissent très légèrement de -3,7 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse limitée des expertises sur l'année 2023 s'explique par la capacité de Sofimmo à répercuter les indexations sur les loyers de ses locataires, dans un contexte de hausse globale de taux.

La participation financière dans une SCPI est valorisée à la dernière valeur liquidative connue au 31 décembre 2023 et affiche une variation stable sur un an.

1.3.2 Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative s'établit à 1 149,21 € au 31 décembre 2023 contre 1 189,30 € au 31 décembre 2022 soit une variation de - 3,4 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +14,9 % depuis la création du fonds en avril 2009 (Part A). Coupons réinvestis, la valeur liquidative affiche cependant une performance annuelle positive de +1,0 % depuis le 1^{er} janvier 2023.

Pour les associés porteurs de parts B⁽¹⁾, la progression de la valeur liquidative, depuis la création de la part en septembre 2010, est de + 10,1 % au 31 décembre 2023.



Rue du Commerce - Annemasse (74)

(1) créée sur la valeur liquidative au 30/09/2010 contre le 31/03/2009 pour les parts A

1.4 Historique des valeurs liquidatives et des dividendes

	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre de parts "A" en circulation	1 919,12	2 273,92	1 848,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01
Nombre de parts "B" en circulation	24 405,85	28 653,20	32 836,71	34 454,94	35 040,77	34 389,84	33 785,03	32 797,79
Nombre total de parts en circulation	26 324,96	30 927,11	34 684,72	36 301,94	36 887,78	36 236,84	35 632,03	34 644,80
Valeur liquidative (en €)	1 285,64 €	1 313,74 €	1 302,63 €	1 307,55 €	1 250,68 €	1 259,78 €	1 189,30 €	1 149,21 €
Actif net (en €)	33 844 508 €	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €	46 134 934 €	45 650 288 €	42 377 257 €	39 814 347 €
Dividende par part	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	54,00 €	54,00 €	54,00 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice ⁽²⁾	+1,2 %	+2,2 %	- 0,8 %	+0,4 %	-4,3 %	+0,7 %	-5,6 %	-3,4 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine ⁽²⁾	+28,6 %	+31,4 %	+30,3 %	+30,8 %	+25,1 %	+26,0 %	+18,9 %	+14,9 %

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2023

(2) variation de la valeur liquidative hors prise en compte des coupons versés sur la période

1.4.1 Historique des dividendes

En contrepartie de son exonération d'impôt, la SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur suivant la nature des revenus :

- Revenus nets des actifs immobiliers : la Société est tenue de distribuer au minimum 85 % du résultat distribuable afférent aux immeubles détenus en direct diminué de 1,5 % du prix de revient des actifs (« abattement notionnel »). Cette distribution intervient dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant la réalisation des revenus.
- Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs : la Société est tenue de distribuer au minimum 50 % des plus-values nettes de frais et nettes des moins-values réalisées sur les cessions d'actifs immobiliers, cette base étant majorée de l'abattement notionnel éventuellement pratiqué les années précédentes sur le prix de revient des immeubles cédés. Cette distribution intervient au plus tard dans les 5 mois de la clôture du 2^{ème} exercice suivant la réalisation des plus-values.
- Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières : la Société est tenue de distribuer l'intégralité du résultat afférent aux dividendes reçus de ses filiales dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant la distribution des dividendes.

Obligations de distribution et distribution proposée

En Euros	Base de calcul	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		%	Montant	Montant maximum	par part ⁽²⁾
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel ⁽¹⁾	1 285 342,80 €	85 %	1 092 541,38 €	1 870 819,15 €	54,00 €
Revenus des filiales	-24 862,94 €	85 %	-21 133,50 €		
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N-1)	-	50 %			
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N)	131 635,59 €	50 %	65 817,80 €		
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	22 902,00 €	100 %	22 902,00 €		
TOTAL	1 415 017,45 €		1 160 127,68 €	1 870 819,15 €	54,00 €

(1) un abattement notionnel correspondant à 1,5 % du prix de revient des actifs immobiliers détenus directement par la SPPICAV est appliqué.

(2) la distribution bénéficie aux parts en circulation à la date de ladite distribution ; le montant de 54,00 € s'entend pour une part en circulation dès la date de versement de l'acompte sur dividende (17 novembre 2021)

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2023 à hauteur de 29,00 € par part, soit un montant maximum de 1 004 669,17 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 866 119,98 € au total) versé le 15 novembre 2023, ce solde porte le dividende total au titre de l'exercice à 54,00 € pour les parts en circulation au moment des versements, soit un montant maximum de 1 870 819,15 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 54,00 € par part au titre de l'exercice 2023 est stable par rapport à celle de l'exercice précédent.

Montant des dividendes au titre des trois derniers exercices

Exercice	2023	2022	2021
Acompte sur dividende (nov. N)	25,00 € / part	25,00 € / part	25,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	29,00 € / part	29,00 € / part	29,00 € / part
DIVIDENDE TOTAL	54,00 € / PART	54,00 € / PART	54,00 € / PART

1.5 Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme

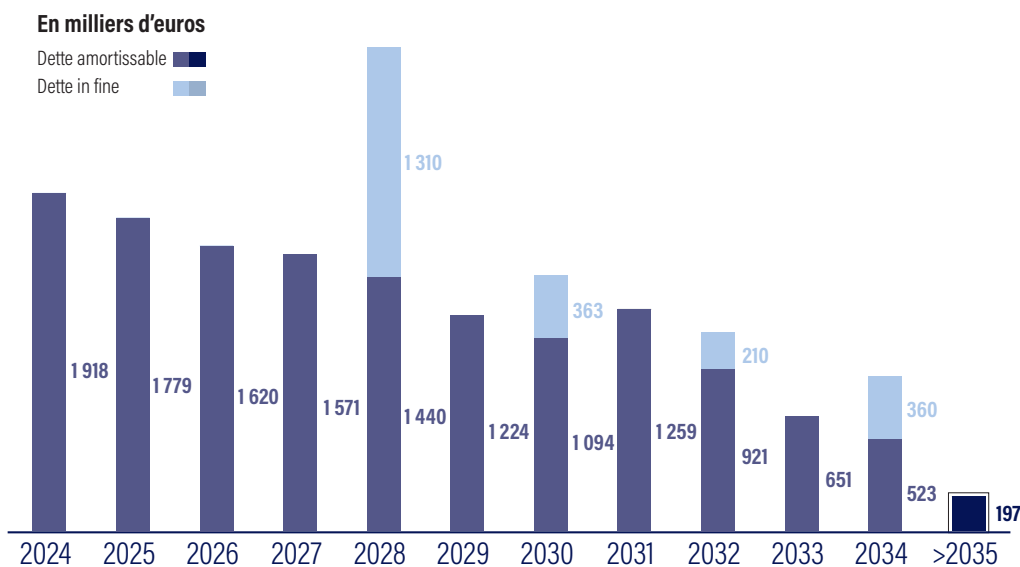
1.5.1 Situation d'endettement

Le ratio *loan-to-value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe à 30,4 % au 31 décembre 2023 contre 32,2 % au 31 décembre 2022. Net de trésorerie, le montant de l'endettement s'élève à 13,9 M€ soit un ratio d'endettement de 25,7 %.

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (11 ans et 3 mois) et une durée de près de 4 ans et 8 mois. Les garanties octroyées sont généralement des inscriptions hypothécaires de premier rang.

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire détenue directement par SOFIMMO s'établit à 15,4 M€. En intégrant la dette contractée par la participation financière contrôlée (SYREF 8), celle-ci s'élève à 16,4 M€ dont 97,3 % à taux fixe et 2,7 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice est de 1,71 % (contre 1,74 % sur l'exercice précédent).

Au 31 décembre 2023, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,4 et 1,4.

1.5.2 Liquidité de l'organisme

Introduction du mécanisme de plafonnement de rachats

Dans un communiqué du 8 février 2022, l'AMF s'est déclaré en faveur d'une adoption plus large des outils de gestion de la liquidité, permettant d'assurer, dans le meilleur intérêt des porteurs, une équité de traitement entre eux. A cet effet, elle a très fortement encouragé l'ensemble des sociétés de gestion à introduire de tels mécanismes dans la documentation réglementaire des fonds français.

Pour faire suite à ces exigences, Sofidy a décidé de mettre à jour le prospectus de votre SPPICAV SOFIMMO en y introduisant des règles de plafonnement des rachat (ou « gates »). La mise en place de gates permet d'étaler temporairement les demandes de rachats sur plusieurs Valeurs Liquidatives, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des actionnaires le commande, dès lors qu'elles dépassent un seuil. L'activation des gates n'est pas automatique et reste soumise à la décision de la Société de Gestion.

Le plafonnement des demandes des rachats a été mise en œuvre à compter de la valeur liquidative du 31 décembre 2023. A cet effet, et dans ce cadre, lorsque le montant cumulé des demandes de rachats diminue du montant cumulé des souscriptions à une même date d'établissement de la Valeur Liquidative est supérieur à 2 % de l'actif net de la SPPICAV à cette date d'établissement de la Valeur Liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 2 % de l'actif net de la SPPICAV (soit 2 % par trimestre), mais pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des demandes de rachats qui excède 2 % de l'actif net de la SPPICAV. Les demandes de rachat non exécutées à la date d'établissement de la Valeur Liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine date d'établissement de la Valeur Liquidative, sauf indication contraire de l'actionnaire concerné parvenue selon les modalités décrites à l'article 4.5.3 du prospectus. Vous retrouverez les conditions d'application de ce mécanisme dans le prospectus de la SPPICAV.

Souscriptions - rachats au cours de l'exercice :

Il n'y a pas eu de souscriptions enregistrées au cours de l'année 2023. Des retraits ont eu lieu pour 1 378,30428 parts et un total de 1 583 965 €. Dans le cadre de l'activation du mécanisme de plafonnement des rachats à compter de la centralisation de fin décembre 2023, le remboursement des rachats a été partiellement réalisé, à hauteur de 833 430 € (après calcul d'un taux de service de 52,62 %). Le solde des demandes de rachats non remboursées est reporté sur les prochaines centralisations, à savoir 653,08605 parts pour un montant de 750 535 €.

Souscripteurs détenant plus de 10 % de l'Actif Net de la SPPICAV :

Au 31 décembre 2023, les 34 644,79889 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre vingt-sept actionnaires parmi lesquels figurent quatre actionnaires fondateurs porteurs de parts A, et vingt-trois actionnaires porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2023, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 33,3 % et 21,5 %.

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2023, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Liquidités	Montants (en €)
Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	20 351 €
Disponibilités en banque :	2 544 032 €
TOTAL	2 564 383 €

Ces liquidités représentent 4,5 % du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2023.



Rue du Sec Arembault - Lille (59)



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

1.6 Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices

En Euros	2019	2020	2021	2022	2023
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	47 466 626 €	46 134 933 €	45 650 288 €	42 377 257 €	39 814 247 €
<i>dont Actif Net parts A</i>	2 415 053 €	2 310 019 €	2 326 812 €	2 196 648 €	2 122 602 €
<i>dont Actif Net parts B</i>	45 051 573 €	43 824 914 €	43 323 476 €	40 180 609 €	37 691 247 €
Nombre de parts en circulation	36 301,94184	36 887,77578	36 236,84383	35 632,03108	34 644,79889
<i>dont nombre de parts A</i>	1 847,00530	1 847,00530	1 847,00530	1 847,00530	1 847,00530
<i>dont nombre de parts B</i>	34 454,93654	35 040,77048	34 389,83853	33 785,02578	32 797,79359
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	3 632 233 €	4 019 643 €	4 099 035 €	4 168 722 €	4 290 551 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	1 747 019 €	2 075 610 €	1 864 014 €	1 982 694 €	2 335 871 €
Résultat sur cessions d'actifs	-46 707 €	17 258 €	222 610 €	-249 642 €	-450 098 €
Résultat avant comptes de régularisation	1 700 312 €	2 092 868 €	2 086 624 €	1 733 052 €	1 885 773 €
Comptes de régularisation	3 144 €	3 060 €	-22 423 €	-	-
Résultat net de l'exercice	1 703 456 €	2 095 928 €	2 064 201 €	1 733 052 €	1 885 773 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat net de l'exercice par part ⁽¹⁾	48,14 €	56,82 €	56,96 €	48,64 €	54,43 €
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	52,50 €	52,50 €	54,00 €	54,00 €	54,00 €

(1) Résultat de l'exercice après comptes de régularisation rapporté au nombre de parts à la clôture de l'exercice.

(2) Pour 2023 ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 15 novembre 2023 aux parts existantes à cette date.

En 2023, le chiffre d'affaires progresse de +2,9 % principalement sous l'effet conjugué de l'indexation des loyers et de l'amélioration du taux d'occupation sur l'année.

Les créances douteuses nettes de l'exercice écoulé ont diminué pour atteindre 138,5 K€ (contre 141,1 K€ en 2022). Le résultat net avant cession ressort à 2 336 K€, en progression de +18 % par rapport à 2022.

La moins-value sur cessions d'actifs (-450 K€) est principalement due à la cession des titres de l'OPCVM Sofidy Sélection 1 intervenue en novembre 2023. Cette cession a permis de renforcer la poche de liquidités de votre OPCI.

En conséquence, le résultat net par part atteint 54,43 € par action, en hausse de +12 % par rapport à 2022 (48,64 € par part).



Place Amiral Sénés - Toulon (83)

1.7 Informations relatives aux délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2023 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

FACTURES REÇUES

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	70					
Montant total des factures concernées (TTC)	45 574	5 938	9 402	2 962	5 791	24 093
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	3,31 %	0,43 %	0,68 %	0,21 %	0,42 %	1,75 %
(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	328					
Montant total des factures concernées (TTC)	0	24 683	24 583	4 930	779 166	833 362
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,55 %	0,54 %	0,11 %	17,25 %	18,45 %
(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 JOURS						

1.8 Informations relatives aux frais d'exploitation immobilière

Conformément au prospectus, le tableau suivant présente les frais d'exploitation immobilière de l'OPPCI. Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, dans la mesure où ils ne sont ni refacturés aux locataires ni immobilisables, en particulier ceux liés aux travaux :

	2022			2023		
	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés
Frais d'exploitation immobilière	313 737 €	0,7 %	0,5 %	669 635 €	1,7 %	1,2 %

1.9 Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie

En tant qu'adhérente à l'ASPIM, SOFIDY s'attache et veille au respect des règles de bonne conduite et de déontologie édictées dans les codes développés par cette association professionnelle, notamment le « Règlement de déontologie des OPCI » mis en avant conjointement par l'ASPIM et l'AFG.

1.10 Informations relatives aux dépenses non déductibles et aux dépenses somptuaires

En application de l'article 223 quarter du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-4 dudit code.

1.11 Informations relatives aux organes sociaux

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

1.11.1 Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Paul HAGER – Président
- Monsieur Philip LOEB
- La société MH PUCCINI, représentée par Monsieur Francis MARTIN
- La société CARCDSF, représentée par M. Romulad GUEGUEN

1.11.2 Directeur Général Unique

Conformément à l'article L 214-121 du Code Monétaire et Financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par SOFIDY, représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-Marc PETER dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

1.11.3 Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, désigné pour une durée de six exercices expirant à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'année civile 2026 est :

MAZARS
Représenté par Monsieur Johan RODRIGUEZ
Tour EXALTIS
61, rue Henri Régnault
92400 COURBEVOIE

1.11.4 Évaluateur immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD France, société par actions simplifiée, au capital de 147 323 118 euros, sise au 158, Avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 399 735 331.

1.11.5 Dépositaire

Depuis octobre 2021, le dépositaire de la SPPICAV est le groupe SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS CEDEX 18), dûment agréée en qualité d'établissement de crédit par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

1.11.6 Délégué de gestion comptable

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par le groupe SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS CEDEX 18).

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

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

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

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



Rue Chabrier - Aix-en-Provence (13)



Rue Montgrand - Marseille (13)

1.13 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

En tant qu'OPCI, SOFIMMO entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

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

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

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale 19 mai 2023 a par ailleurs ratifié la nomination de la Société Générale en qualité de dépositaire de votre OPC. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de l'OPCI.

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.14 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion proche du groupe). À ce titre, la participation minoritaire réalisée dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 a donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion (pour sa quote-part dans l'actif net) perçue par SOFIDY.

1.15 Conventions libres et réglementées

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Néant.

Conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

- Gestion de l'OPPCI SOFIMMO par la Société SOFIDY.

Conformément aux statuts de la SPPICAV SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique.

COMMISSION DE GESTION

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de gestion, payable trimestriellement, est versée à la Société de Gestion. La commission de gestion est déterminée de la manière suivante en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de gestion annuelle
Parts A et B	1,20 % TTC maximum de l'actif net
Parts R	0,90 % TTC maximum de l'actif net
Parts I	0,72 % TTC maximum de l'actif net

Les prestations couvertes par la rémunération récurrente de la Société de Gestion sont :

- les prestations liées à l'exécution des missions de gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que le cas échéant la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique, hors frais d'impression et d'envoi ;
- les prestations liées à l'exécution des missions de gestion des Actifs Immobiliers (asset & property management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- les prestations liées à l'exécution des missions de détermination de la stratégie d'investissement de la poche financière.

Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2023 une charge de 401 984,61 € TTC.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription, non acquise à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation, et est déterminée en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de souscription non-acquise
Parts A	0 % maximum de l'actif net
Parts B	3 % maximum de l'actif net
Parts R	4 % maximum de l'actif net
Parts I	2 % maximum de l'actif net

Il n'y a pas eu de commission de souscription non-acquise au cours de l'exercice 2023.

COMMISSION DE SURPERFORMANCE

Par ailleurs, en cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une performance globale supérieure à la performance cible, soit 8 % par an, la société de gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20 % TTC de l'Assiette de Référence, définie par la différence entre la Valeur Liquidative à la date de calcul et la première Valeur Liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8 % par an par action sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

La commission de surperformance fait l'objet de provisions ou de reprises de provisions à chaque calcul de valeur liquidative, pendant toute la durée de vie du fonds, en fonction de l'évolution de la surperformance.

La provision est définitivement acquise à la société de gestion à la dernière Valeur Liquidative de l'année 2018 et avant cette date pour toute action rachetée, ainsi qu'en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV ou de changement de société de gestion. Le principe de la commission de surperformance est reconduit tous les dix ans pour des périodes de dix ans à compter du 1^{er} janvier 2019.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2023.

Démarche ESG

2

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

32

2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds.....	32
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY.....	33
2.1.3	PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant.....	35
2.1.4	PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local.....	38
2.1.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien.....	40
2.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés.....	42
2.1.7	Méthode d'évaluation et de progrès ISR.....	43
2.1.8	CAS D'ETUDE - La performance extra-financière des actifs.....	44

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

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

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

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

Cadres de gestion ESG appliqués au fonds

Label ISR immobilier

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

Article 8 au sens de la SFDR

Transparence de la démarche
Objectif de durabilité supplémentaire
Prise en compte des enjeux environnementaux définis par la réglementation

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

Objectifs ISR du fonds

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

Sofimmo 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 procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs
 - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des installations de climatisation
- ▶ Améliorer la qualité de tri des déchets
 - En ayant pour objectif de mettre en place des dispositifs exhaustifs de tri pour permettre le recyclage



SOCIAL

Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif

- ▶ Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains
 - En favorisant les actifs en centre-ville
 - En appréciant la qualité de la contribution à la société de l'activité de nos locataires
 - En incitant nos preneurs à s'intégrer dans des réseaux de services aux personnes fragiles
 - En évaluant les options d'accès en transport en commun et options de mobilité douce
 - En considérant les services accessibles à nos usagers

GOVERNANCE

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 parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable
 - En développant des guides de gestes écoresponsables
 - En intégrant une charte ESG avec les syndicats
 - En déployant une charte fournisseur responsable à l'adresse des prestataires de nos actifs
- ▶ Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique
 - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques

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.

SOFIMMO poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 60 % de ses investissements dans des commerces de proximité. L'investissement dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR p 71.

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

Chiffres clés

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



- des actifs :**
- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
 - Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
 - Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement
- des collaborateurs :**
- Formés en continu aux sujets ESG
 - Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

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 :

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

1

Progrès

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

- 100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ¹
- 100 % des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique

2

Proximité

Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local

- Plus de 1 500 commerces de centre-ville gérés
- Plus de 95 % des actifs de Sofidy situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

3

Épargnants & Partenaires

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

- 6 fonds labellisés ISR
- 100 % des fonds avec une démarche de développement durable
- Éco-guide et annexe environnementale transmis aux locataires pour 100 % des actifs nouvellement acquis

4

Gouvernance

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

- 1 comité ESG trimestriel, comprenant la Direction Générale de Sofidy
- 100 % des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG
- 100 % des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG

1. Données réelles ou estimées.

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

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

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014 et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2022, Tikehau capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

SOFIDY monitoré les consommations énergétiques de ses bâtiments, 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 de SOFIDY.

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

En 2023, Sofimmo a déployé la solution IQspot sur des actifs prioritaires. Cette solution permet de collecter les consommations énergétiques réelles des parties privatives en temps réel, grâce à des capteurs connectés, et d'identifier les axes d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'actif. IQ Spot a été déployé principalement sur les commerces de pied d'immeuble,

où la collecte de données réelles est généralement difficile à mettre en œuvre. Avec une meilleure compréhension de l'efficacité énergétique de ces actifs, grâce à la collecte de données réelles, Sofimmo pourra mieux accompagner les locataires sur la manière de réduire la consommation d'énergie.

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

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

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

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle acquisition de plus de 1000 m², Sofimmoréalise systématiquement un audit énergétique afin de déterminer si l'actif est conforme à la réglementation locale et aux objectifs du fonds en matière de consommation d'énergie.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

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

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

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

Sofimmo 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, Sofimmo artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

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

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



1. Connaître le patrimoine vivant associé à notre patrimoine immobilier
2. Limiter les impacts de nos activités immobilières afin de préserver la biodiversité
3. Faire progresser la valeur écologique de notre portefeuille d'actifs
4. Pérenniser l'accueil de la biodiversité sur nos sites en phase exploitation
5. Communiquer sur nos engagements pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes
6. Intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de Tikehau Capital pour fédérer nos collaborateurs autour de la protection du vivant

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

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

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

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

En 2023, Sofimmo a déployé la solution iQspot sur des actifs prioritaires du portefeuille. Des capteurs connectés ont été installés sur site afin de collecter les consommations d'eau, souvent difficiles à collecter pour les actifs en copropriété. Ces capteurs permettront de suivre les consommations réelles, de détecter les fuites d'eau et d'identifier les actifs prioritaires sur lesquels des actions de réduction des consommations doivent être mises en œuvre.

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 71.

(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.

Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2023)



Pilier Environnement

2022

2023

N°1	CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉE DU PATRIMOINE (KWHEF/M²).	281,93 KWHEF/M2	281,17 KWHEF/M2
	BENCHMARK EXTERNE⁽¹⁾ : 223 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.	
N°2	ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGCO₂EQ/M2/AN)	17,09	15,50
	BENCHMARK EXTERNE⁽¹⁾ : 15 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 : Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.	
N°3	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN SUIVI DES FUITES DES FLUIDES FRIGORIGÈNES (EN POURCENTAGE)	7,24 %	13,57 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 12,15 %		
	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.	
N°4	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN DISPOSITIF DE TRI SUPÉRIEUR À 3 FLUX DE DÉCHETS (EN POURCENTAGE)	1,53 %	2,13 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 60,46 %		
	Objectif de l'indicateur : La mise en place de dispositifs exhaustifs de tri contribue à l'objectif d'améliorer la qualité de tri des déchets et le recyclage permettant d'économiser des ressources naturelles.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères), divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	

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

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

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

Au travers des activités d'investissement, et de la gestion des actifs immobiliers, Sofimmo 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, Sofimmo contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces 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.

Sofimmo contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives. Sofimmo a 90,6 % de ses actifs contribuant à la « ville du quart d'heure », indicateur issu de l'outil Deepki.

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

Dans l'analyse ESG à l'investissement, Sofimmo analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. Sofimmo 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

Sofimmo 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, Sofimmo est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. En 2023, SOFIDY a intégré le score de mobilité généré par Deepki sur sa plateforme de gestion des données ESG. Ce score évalue la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilité douce alternatives et ces informations sont disponibles pour tous les actifs en portefeuille.

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

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

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

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2023)



Pilier Social

2022 2023

N°5	PART DU PATRIMOINE SITUÉ EN CENTRE-VILLE (EN POURCENTAGE)	97,62 %	97,65 %
	BENCHMARK INTERNE⁽¹⁾ : 40,47 %		
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :	
Le suivi de la part du patrimoine situé en centre-ville contribue à l'objectif d'une revitalisation responsable des territoires, notamment en régions, et dans les villes de taille intermédiaire affichant une dynamique de développement en favorisant les actifs en centre-ville		Part des actifs (en valeur) situés en centre-ville, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°6	PART DU PATRIMOINE AYANT UN IMPACT TERRITORIAL POSITIF (EN POURCENTAGE)**	72,85 %	77,87 %
	BENCHMARK INTERNE⁽¹⁾ : 58,38 %		
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :	
Le suivi de la part du patrimoine ayant un impact territorial positif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.		Part des actifs (en valeur) avec un impact social positif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Les activités des preneurs sont classées selon trois catégories : activité très contributrice (santé, éducation, réinsertion...), activité contributrice (alimentation, soin à la personne), ou activité neutre. Les dispositifs d'aide aux personnes vulnérables sont la plupart du temps un partenariat avec une association locale, par le biais d'un affichage sur le site, d'un référencement sur un site web ou une application mobile. Par exemple la cloche, association permettant à des commerces d'afficher des services accessibles gratuitement aux personnes sans-abris (un verre d'eau, la recharge d'un téléphone portable, etc.).	
N°7	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME THERMIQUE À PROXIMITÉ (EN POURCENTAGE)	18,13 %	21,78 %
	BENCHMARK INTERNE⁽¹⁾ : 36,16 %		
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :	
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.		Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (500m), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Par offre alternative à l'autosolisme thermique, on entend l'ensemble des solutions de mobilités douces ou alternatives (transports en commun, vélo, trottinette, véhicules électriques...). Ces dispositifs sont pris en compte dans un rayon de 500 mètres autour de l'actif.	
N°8	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES DE SERVICES DIFFÉRENTES (EN POURCENTAGE)**	98,31 %	98,34 %
	BENCHMARK INTERNE⁽¹⁾ : 68,49 %		
Objectif de l'indicateur :		Méthode de calcul :	
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.		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	

** Indicateur de surperformance du fonds.

Indicateur de suivi SFDR Social : Résultats 2023

	Indicateurs de suivi	2023
	Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité	95,6 %
	Pourcentage d'actifs à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	95,6 %

Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR page 71.

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

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

Sofidy, et spécifiquement Sofimmo, 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 Sofimmo.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

Sofimmo a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif. En 2023 Sofimmo a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

Par ailleurs, Sofimmo intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des 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, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

45 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

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

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

La majorité des actifs de Sofimmo sont gérés par des gestionnaires immobiliers internes qui reçoivent une formation ESG annuelle et sont pleinement impliqués dans l'approche ISR du fonds. Au 31 décembre 2023, 0 % des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble externe ayant signé un mandat comportant des clauses ESG. L'objectif de la Société de Gestion est d'amener ce chiffre à 100 % à fin 2024.

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

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

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

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

<https://sofidy.com/app/uploads/2023/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>

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



Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2023)



Pilier Gouvernance

2022 2023

N°9	PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)	4,30 %	100 %
BENCHMARK INTERNE ⁽¹⁾ : 100,00 %			
<p>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.</p>		<p>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.</p>	
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)	91,15 %	99,32 %
BENCHMARK INTERNE ⁽¹⁾ : 93,73 %			
<p>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.</p>		<p>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.</p>	
N°11	PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DE RÉILIENCE PAR BATADAPT OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)	100,00 %	100 %
BENCHMARK INTERNE ⁽¹⁾ : 100,00 %			
<p>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.</p>		<p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p>	

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

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

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

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

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

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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



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 Sofimmo 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

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

Cela signifie que Sofimmo 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. Sofimmo communique également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne⁽²⁾. Pour réaliser ces reporting, 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 Sofimmo travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de les faire progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

2.1.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

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

La grille ESG développée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par Sofimmo 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 Sofimmo.

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

Au fil de la vie de ces fonds, et en particulier de l'exploitation des données collectées et du suivi des critères ESG, il est apparu que certains d'entre eux nécessitaient des clarifications ou des adaptations, ou bien encore que certains plans d'actions engagés n'étaient pas assez valorisés dans la

note ESG de chaque fonds labellisés. A la suite de ce retour d'expérience et d'ateliers avec les équipes d'investissement, de gestion et de fund management, SOFIDY a ainsi retravaillé la grille d'évaluation des actifs de chaque fonds labellisé.

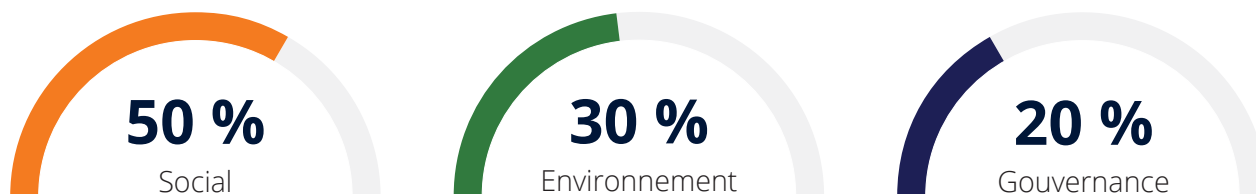
Les 17 thématiques de la grille d'évaluation ESG d'origine et les objectifs ISR du fonds restent inchangées. Deux critères ont été fusionnés afin de permettre une meilleure adaptabilité des réponses aux différentes classes d'actifs. En conséquence, la grille ESG compte désormais 45 critères (l'ancienne 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 Sofimmo 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 Sofimmo. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

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

Pilier	Ponderation retenue
Environnement	30,0 %
Social	50,0 %
Gouvernance	20,0 %



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

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

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

La méthodologie ISR de Sofimmo utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs immobiliers est détaillée dans le code de transparence du fonds, disponible sur le site internet. Cette méthodologie prend en compte les modifications apportées à la grille ESG en 2023 :

<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofimmo>

Scores ISR en 2023

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

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

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

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEURS SCORES ESG)

Actif	Note au 31/12/2023
4 RUE CASIMIR PERRIER - LYON	64,97
10 GALERIE DU THEATRE - RENNES	64,90
12 PLACE MENDES FRANCE - WASQUEHAL	63,18
18 PLACE DE LA REVOLUTION - BESANCON	62,43
1-3-5 RUE DU SEC AREMBAULT - LILLE	61,39

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2023
4 RUE DE LYON - PARIS	49,01
1-3-5 RUE DU SEC AREMBAULT - LILLE	61,39
19-21 RUE DU BOIS MERRAIN - CHARTRES	60,32
38 RUE PARTOUNEAUX - MENTON	53,28
4 A 20 PLACE ALPHONSE FIQUET - AMIENS	42,64

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

Actif	Note au 31/12/2023
10 RUE DE L'ASPIC - NIMES	40,02
STATIELEI 17 - MORTSEL	40,00
90 GRANDE RUE - BELLEY	39,39
49 RUE DU GENERAL DE GAULLE - HERICOURT	38,31
13 AVENUE SADI CARNOT - ST JUNIEN	33,19

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de Sofimmo sont présentées dans les pages 71 à 79 de ce document.

Exemple de réalisations et de plan d'actions sur les actifs situés rue du Bois Merrain à Chartres (28) et rue Casimir Perrier à Lyon (69)

Ces actifs, acquis respectivement en 2014 et 2019, font l'objet d'une analyse ESG complète, permettant l'élaboration d'un plan d'améliorations qui sera exécuté sur plusieurs années.

La mise en place sur 2023 de la solution IQSPOT, un outil permettant le suivi et la collecte de données réelles permet l'analyse de la performance des actifs au travers de capteurs connectés mesurant la consommation d'eau, d'énergie, la qualité de l'air intérieur ou encore l'environnement sonore, en temps réel. Le travail se poursuit également sur la partie gouvernance, avec la sensibilisation et l'accompagnement des locataires par l'envoi d'un éco-guide et d'une annexe environnementale.

Rapport financier sur l'exercice 2023

3

3.1 Bilan actif	46	3.4 Annexe	49
3.2 Bilan passif	47	3.4.1 Hors Bilan	49
3.3 Compte de résultat	48	3.4.2 Faits caractéristiques de l'exercice	49
		3.4.3 Règles et méthodes d'évaluation des actifs	49
		3.4.4 Évolution de l'actif net	50
		3.4.5 Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	51
		3.4.6 Évolution de la valeur actuelle des parts et actions	51
		3.4.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers	51
		3.4.8 Décomposition des créances	51
		3.4.9 Décomposition des dettes	52
		3.4.10 Information sur les parties liées	52
		3.4.11 Ventilation des emprunts	52
		3.4.12 Détail des provisions	53
		3.4.13 Décomposition des capitaux propres	53
		3.4.14 Affectation du résultat	53
		3.4.15 Détail des postes du compte de résultat	54
		3.4.16 Frais de gestion	55
		3.4.17 Résultat sur cession d'actifs	55
		3.4.18 Inventaire	56
		3.4.19 Tableau des filiales et participations	56

3.1 Bilan actif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	52 261 782	55 269 189
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	51 570 500	54 525 000
Parts des sociétés de personnes	691 282	744 189
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		
Autres actifs à caractère immobilier		
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	1 320 963	4 371 692
Dépôts	20 351	320 766
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		2 585 608
OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
Autres actifs liés (avances en compte courants, dépôt et cautionnements versés)	1 300 612	1 465 318
CRÉANCES LOCATAIRES	479 447	345 300
AUTRES CRÉANCES	97 134	112 317
DÉPÔTS À VUE	2 544 032	1 047 630
TOTAL ACTIF	56 703 358	61 146 129

3.2 Bilan passif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	39 814 247	42 377 257
Capital	32 394 112	34 968 869
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	6 400 481	6 566 135
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 885 773	1 733 052
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-866 120	-890 800
PROVISIONS		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES	16 889 111	18 768 872
Dettes envers les établissements de crédit	15 417 286	17 273 289
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	634 180	559 775
Autres dettes d'exploitation	837 645	935 809
COMPTES FINANCIERS / CONCOURS BANCAIRES COURANTS		
TOTAL PASSIF	56 703 358	61 146 129

(1) y compris compte de régularisation

1

Rapport financier sur l'exercice 2023

COMPTE DE RÉSULTAT

2

3.3 Compte de résultat

3

4

5

6

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2023	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers	4 189 511	4 069 180
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	101 020	99 539
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	20	3
TOTAL I	4 290 551	4 168 722
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières	-614 612	-637 521
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-353 551	-528 344
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-285 192	-307 491
TOTAL II	-1 253 355	-1 473 355
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	3 037 196	2 695 367
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 759	1 333
Autres produits financiers	29 234	-
TOTAL III	31 993	1 333
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-192	-2 745
TOTAL IV	-192	-2 745
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	32 185	-1 412
AUTRES PRODUITS (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-733 510	-706 261
Autres charges (VII)	-	-5 000
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	2 335 871	1 982 694
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	117 997	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	149 342
TOTAL VIII	117 997	149 342
CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-75 334	-264 817
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-492 760	-134 167
TOTAL IX	-568 095	-398 983
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	-450 098	-249 642
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 885 773	1 733 052
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 885 773	1 733 052

3.4 Annexe

3.4.1 Hors Bilan

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER	15 377 012	17 228 190
Engagements réciproques		
Promesses d'achat		
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Dettes garanties ⁽¹⁾	15 377 012	17 228 190
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
ENGAGEMENTS SUR OPÉRATIONS DE MARCHÉ		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

⁽¹⁾ Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total restant dû de 15 377 012 €), des garanties hypothécaires ont été accordées au profit des banques prêteuses.

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, la SPPICAV est souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

3.4.2 Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2023 est d'une durée de 12 mois.

3.4.3 Règles et méthodes d'évaluation des actifs

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La devise de comptabilité est l'euro. La méthode de base retenue pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité est la méthode des coûts historiques, frais inclus.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Le calcul de la Valeur Liquidative de la part est effectué sur la base d'une valorisation à leur valeur actuelle des éléments d'actif et de passif de la SPPICAV selon les méthodes décrites ci-après :

a. Actifs à caractère immobilier

- Principe général :

La valeur actuelle des immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché :

- par tous moyens externes ; ou
- par recours à des modèles financiers.

Sont notamment pris en compte les éléments relatifs à l'exploitation locative des biens, les travaux éventuellement prévus, ainsi que tout événement de gestion pouvant affecter leur valeur.

La valorisation des parts ou actions non négociées sur un marché réglementé détenus par la SPPICAV repose essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

Cette valorisation est déterminée par la Société de Gestion, qui s'appuie par ailleurs sur les expertises et actualisations réalisées semestriellement par un évaluateur indépendant.

Les parts de SCPI détenues sont évaluées sur la base du dernier prix d'exécution connu.

Immeubles en cours de cession : au 31 décembre 2023 aucun actif n'est actuellement en cours de cession.

Immeubles en cours de construction : au 31 décembre 2023 aucun immeuble n'est actuellement en cours de construction.

b. Valorisation des participations détenues par SOFIMMO dans des sociétés à prépondérance immobilière

Les titres de participation contrôlés sont valorisés à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

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

L'économie de droit pris en compte dans les comptes de l'exercice 2023 s'élève à 166 980 €.

c. Instruments financiers

Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix du marché disponible. L'évaluation au prix du marché de référence est effectuée sur la base du cours de clôture.

Toutefois, les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou n'est pas représentatif de la valeur de marché sont évalués à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Les parts ou actions d'OPCVM sont évalués sur la base du dernier prix de rachat connu.

d. Créances

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amoindrissement de la valeur résulte de causes dont

les effets ne sont pas jugés irréversibles. Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

e. Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant de base à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers et Financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus est diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative concernée.

RÈGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPÉRATIONS

f. Mode de comptabilisation des revenus

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

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

g. Charges d'entretien et travaux

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

3.4.4 Évolution de l'actif net

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	42 377 257	45 650 288
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		1 500 000
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-1 183 773	-2 209 884
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-1 974 500	-670 000
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	<i>-8 442 460</i>	<i>-6 467 960</i>
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	<i>6 467 960</i>	<i>5 797 960</i>
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	476 776	-1 432 875
<i>Différences d'estimation exercice N</i>		<i>-476 776</i>
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	<i>476 776</i>	<i>-956 099</i>
Distribution de l'exercice précédent	-1 007 906	-1 015 387
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 885 773	1 733 052
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur résultat net</i>	<i>-866 120</i>	<i>-890 800</i>
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments ⁽¹⁾	106 740	-287 137
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	39 814 247	42 377 257

(1) correspondent principalement à la variation de valorisation de SYREF 8 et autres éléments de travaux.

3.4.5 Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	54 525 000	-1 067 000	-	-1 887 500	51 570 500	
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
TOTAL	54 525 000	-1 067 000	-	-1 887 500	51 570 500	

3.4.6 Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personne ⁽¹⁾	744 189	-	-	-52 907	691 282	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	2 585 608	-2 569 624	-	-15 984	0	
TOTAL	3 329 797	-2 569 624	-	-68 891	691 282	

3.4.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers

Néant

3.4.8 Décomposition des créances

Décomposition des postes bilan (En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	340 901	204 164
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	494 202	641 021
Dépréciation des créances locataires	-355 657	-499 884
TOTAL	479 447	345 300
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	55 326	55 409
Syndics		
Autres débiteurs	41 808	56 909
Charges constatées d'avance		
TOTAL	97 134	124 611
TOTAL CRÉANCES	576 581	457 618

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 479 657 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
- Locataires :	340 901
- Créances douteuses (avant provisions) :	494 202
- Provisions pour dépréciations de créances :	-355 657
TOTAL	479 447

- 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.

(1) Aestiam Pierre Rendement et participation indirecte dans la SCI SYREF 8

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 55 326 € correspondant principalement à de la TVA sur factures non parvenues (47 886 €) ;
- des produits à recevoir (41 808 €) correspondant principalement à un crédit d'impôt à recevoir ;

Valeurs de placement et disponibilités

En Euros	Solde au 31/12/2023
Actions et valeurs assimilées :	0
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	20 351
Disponibilités en banque :	2 544 032
TOTAL	2 564 383

3.4.9 Décomposition des dettes

DÉCOMPOSITION des postes bilan (En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts	15 417 286	17 273 289
Concours bancaires courants		
TOTAL	15 417 286	17 273 289
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	634 180	559 775
TOTAL	634 180	559 775
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION		
Locataires créditeurs	320 530	243 084
Fournisseurs et comptes rattachés	58 641	104 331
État et autres collectivités	93 382	121 782
Souscriptions reçues - Capital à émettre		
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		138 371
Autres créditeurs	365 092	328 241
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	-	
TOTAL	837 645	935 809
TOTAL DETTES	16 889 111	18 768 872

3.4.10 Information sur les parties liées

	SOFIDY
CRÉANCES	
DETTES	
- Provision sur frais de gestion	119 763
PRODUITS	
CHARGES	
- Frais de gestion	401 985

3.4.11 Ventilation des emprunts

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES				
Emprunts amortissables	1 685 924	5 850 123	5 381 861	12 917 907
Emprunts in fine		1 310 000	722 500	2 032 500
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	166 926	283 987		450 913
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	15 966			15 966
TOTAL	1 868 816	7 444 109	6 104 361	15 417 287

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2022	31/12/2023
Emprunts immobiliers	17 273 289	15 417 286
Autres emprunts (comptes courants d'associés)		
TOTAL	17 273 289	15 417 286

3.4.12 Détail des provisions

Détail des provisions (En Euros)	31/12/2022	Dotations de l'exercice		Reprises de l'exercice		31/12/2023
Frais de gestion - Société de gestion	118 031	119 763		118 031		119 763
Frais de gestion - Honoraires CAC	16 127	18 600		16 127		18 600
Frais de gestion - Dépositaire	11 376	22 752		11 376		22 752
Frais de gestion - Valorisateur	6 168	13 200		6 168		13 200
Frais de gestion - Experts immobiliers	102 299	95 076		102 299		95 076
TOTAL	254 001	269 391		254 001		269 391

3.4.13 Décomposition des capitaux propres

En Euros	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPPCI
SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE			
Souscriptions enregistrées Parts A			
Souscriptions enregistrées Parts B			
Rachats réalisés Parts A			
Rachats réalisés Parts B	-1 352,78736	-1 589 455	

Décomposition du poste au bilan (En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital	32 394 112	34 968 869
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	6 400 481	6 566 135
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	1 885 773	1 733 052
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 866 120	- 890 800
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	39 814 247	42 377 257

3.4.14 Affectation du résultat

Date de paiement	Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montants sur résultats nets de l'exercice	Reports antérieurs	Montants sur cessions d'actifs	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
16/11/2023	866 119,98				866 119,98	25,00 €
TOTAL ACOMPTES	866 119,98				866 119,98	25,00 €

Affectation du résultat (En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 335 871	1 982 694
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs	-450 098	-249 642
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-866 120	-890 800
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	1 019 653	842 252
Report des résultats nets	6 400 481	6 566 135
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	6 400 481	6 566 135
Total des sommes à affecter (I + II)	7 420 134	7 408 387
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾	1 004 699	1 007 906
Report des résultats nets antérieurs	6 415 435	6 400 481
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	7 420 134	7 408 387

⁽¹⁾ La somme de la distribution sur parts existantes au 31/12/N et de la distribution sur parts créées au 01/01 et 01/04 N+1 correspond à la distribution effectivement réalisée pour l'exercice 2022 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 14 mai 2024.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 23 mai 2023, 1 898 706 € ont été distribués au titre de l'exercice 2022 et 6 400 481 € affectés en report à nouveau.

3.4.15 Détail des postes du compte de résultat

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers		
Dont loyers	3 426 333	3 222 472
Dont charges facturées	438 033	438 852
Dont autres revenus immobiliers	325 144	407 856
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	101 020	99 539
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	20	3
TOTAL I	4 290 551	4 168 722
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	- 438 033	-438 853
Dont gros entretien	- 6 000	-15 858
Dont renouvellement et remplacement	-15 545	-37 811
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	- 84 158	-60 638
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 70 876	-84 360
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-353 551	-528 344
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	- 285 192	-307 491
TOTAL II	- 1 253 355	-1 473 355
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)		
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers		
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur Instruments financiers à terme		1 333
Autres produits financiers	2 759	
TOTAL III	29 234	1 333
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Autres charges financières	-192	-2 745
TOTAL IV	-192	-2 745
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	32 185	-1 412
AUTRES PRODUITS (V)		
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT (VI) (VOIR DÉTAIL DES PRINCIPAUX FRAIS P. 42)	-733 510	-706 261
Charges externes	- 709 258	-680 220
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 24 252	-26 041
Dotations aux frais budgétés		
AUTRES CHARGES (VII)	-	-5 000
Charges exceptionnelles	-	-5 000
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	2 335 871	1 982 694
PRODUITS SUR CESSION D'ACTIFS		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	117 997	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		149 342
Plus-value sur cession d'OPC		
TOTAL VIII	117 997	149 342
CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	- 75 334	-264 817
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	- 492 760	-134 167
TOTAL IX	- 568 095	-398 983
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	- 450 098	-249 642
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 885 773	1 733 052
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 885 773	1 733 052

3.4.16 Frais de gestion

En Euros	Montant au 31/12/23 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾	556 316	1,40 %
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	401 985	1,01 %
Honoraires des évaluateurs immobiliers	76 550	0,19 %
Honoraires du dépositaire	14 697	0,04 %
Honoraires du commissaire aux comptes	27 413	0,07 %
Honoraires du valorisateur	11 021	0,03 %
Redevance AMF	398	0,00 %
Impôts et taxes	24 252	0,06 %

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturées aux locataires

En Euros	Montant au 31/12/23 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Commissions liées aux travaux	-	

En Euros	Montant au 31/12/23 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers)
FRAIS DE TRANSACTION		
Dont :		
Commissions d'investissement perçues par la société de gestion	-	
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion	-	

3.4.17 Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature (En Euros)	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions	117 997	-75 334	42 663	-264 817
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS	117 997	-75 334		-264 817
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier	117 997	-75 334		-264 817
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		-492 760		15 175
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers		-492 760		15 175
TOTAL	117 997	-568 095		-249 642

3.4.18 Inventaire

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Évaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER		52 261 782	EUR	131,26 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		51 570 500	EUR	129,53 %
Parts des sociétés de personnes		691 282	EUR	1,74 %
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				
Autres actifs à caractère immobilier				
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS		1 320 963	EUR	3,32 %
Dépôts		20 351	EUR	0,05 %
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
Autres actifs liés (avances en compte courants, dépôt et cautionnements versés)		1 300 612	EUR	3,27 %
CRÉANCES		576 581	EUR	1,45 %
Créances locataires		479 447	EUR	1,20 %
Autres créances		97 134	EUR	0,24 %
PROVISIONS		0 €	EUR	
DETTES		-16 889 111	EUR	-42,42 %
Dettes financières		-15 417 286	EUR	-38,72 %
Souscriptions reçues		0 €	EUR	
Dépôts de garantie reçus		-634 180	EUR	-1,59 %
Autres dettes d'exploitation		-837 645	EUR	-2,10 %
DISPONIBILITÉS		2 544 032	EUR	6,39 %
TOTAL ACTIF NET		39 814 247	EUR	100,00 %

3.4.19 Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2023 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SYREF 8	235 596	36 237	-24 863	291 140	100

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

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 21 mars, le 23 mai, le 28 septembre, le 30 novembre 2023, et le 21 mars 2024 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

À l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion.

Les comptes individuels de l'OPCI SOFIMMO qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

L'exercice a été marqué par :

- un actif net de l'OPCI qui s'élève à 39,8 M€ au 1er janvier 2023 contre 42,4 M€ un an auparavant ;
- l'arbitrage de quatre actifs situés à Bourgoin-Jallieu (38), Pau (64), Poitiers (86) et Villefranche-sur-Saône (69) pour 1 067 K€ ;

Le résultat de l'exercice écoulé s'élève à 54,43 € par action en hausse par rapport à celui de 2022 (48,64 € par action) compte tenu de l'impact des de l'indexation des loyers et de la diminution des créances douteuses nettes sur l'exercice. Hors impact des cessions, le résultat net ressort à 67,42 € par action.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2023 à hauteur de 29,00 € par part sera proposé à l'Assemblée Générale. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par action versé le 16 novembre 2023, le dividende total distribué au titre de l'exercice s'élèvera à 54,00 € pour les parts déjà en circulation au moment du versement de l'acompte, montant supérieur aux obligations légale de distribution. Cette distribution de 54,00 € par action est stable par rapport à l'exercice précédent et correspond à un taux de distribution annuel de 4,7 % rapporté à la valeur liquidative du 31 décembre 2023.

Par ailleurs, dans un contexte marqué par une hausse globale des taux d'intérêt en réponse à la forte poussée inflationniste entraînant une importante volatilité sur les marchés financiers et une baisse des valeurs d'expertise, la valeur liquidative des parts A et B se situe à 1 149,21 € par action à la fin de l'exercice écoulé, en diminution de -3,4 % sur l'exercice (+ 1,0 % dividendes réinvestis) et progresse de + 14,9 % depuis l'origine (+ 75,7 % dividendes réinvestis).

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

Paul HAGER
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

Nom	Fonction	Date de nomination 1 ^{ère}	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
PAUL HAGER	Président du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026	En qualité de représentant de la SCI LUPA : Membres du Conseil de Surveillance des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIERRE, SOFIPRIM, SOFIDYNAMIC Gérant des SCI familiales suivantes : Gérant de la SCI REGAH Gérant de la SCI LES EBIHENS Gérant de la SCI ANTHEMIS Gérant de la SCI PAULANVY Gérant de la SAS LUPA Président du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO
PHILIP LOEB	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023	Président et membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIDYNAMIC Membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO
MH PUCCINI, REPRÉSENTÉE PAR M. FRANCIS MARTIN	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 18 mai 2021	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026	MH PUCCINI : Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO Membre du Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE Membre du Conseil d'Administration de l'OPPCI High Street Retail Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SPF2 M. FRANCIS MARTIN : Représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE Représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de l'OPPCI High Street Retail Membre du Conseil de Surveillance de PREIM RETAIL 1
CARCDSF, REPRÉSENTÉE PAR M. ROMUALD GUEGUEN	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 19 mai 2023	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027	CARCDSF : Administrateur de l'OPCI Multimarket du groupe La Française Membre du Conseil de Surveillance de la SICAV-FIA Certivia II du groupe La Française Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Grand Paris Patrimoine du groupe La Française Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI Sofimmo
SOCIÉTÉ SOFIDY	Directeur Général Unique	16 mars 2009	Indéterminée	SOFIDY SAS : Président de TRIDY SAS Président de SOFIDY FINANCEMENT Président des SAS SOREF1, SAS SOREF1 MASSENA, SAS SOREF1 RIVES d'ARCINS DGU de la SPPICAV SOFIMMO DGU de SOFIDY PIERRE EUROPE Société de gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIERRE, IMMORENTE 2, SOFIPRIME, SOFIDY EUROPE INVEST Gérant des Sociétés Civiles SOFIDY Convictions Immobilières et UMR Select Retail Gérant des Sociétés Civiles Immobilières AMPLITUDE GUYANCOURT, SYREF 1, SYREF 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5, SYREF 6, SYREF 7, SYREF 8, SYREF 9, SYREF 10, SYREF 11, SYREF 12, SYREF 13, SYREF 14, SYREF 15, SYREF 16, SYREF 17, SYREF 18, SYREF 19 et TRACTION GUYANCOURT

Conformément aux statuts de l'OPPCI SOFIMMO, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique de l'OPPCI. En qualité de Société de Gestion, SOFIDY perçoit :

- Une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'actif net de la SPPICAV. En 2023 elle s'élève à 401 985 € TTC.
- Une commission de souscription de 7,5 % HT maximum sur les montants collectés, et de 5,0 % HT effectif depuis le 31 mars 2018. En 2023, aucune commission de souscription n'a été perçue.
- Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2023, aucune commission de surperformance n'a été facturée.

Pour mémoire, aucune délégation en matière d'augmentation de capital votée par l'Assemblée Générale n'est actuellement en cours de validité.

Rapports du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 62

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 64

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société SOFIMMO,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier Sofimmo constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV Sofimmo à la fin de cet exercice.

II - 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 commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

III - Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans la note A « Actifs à caractère immobilier » des « Règles et méthodes d'évaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers détenus directement et indirectement sont évalués à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par l'expert indépendant de la SPPICAV. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

IV - Vérifications spécifiques

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du directeur général unique consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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

V - Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général Unique.

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

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

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

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 direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 Paris La Défense, le 5 avril 2024

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

JOHAN RODRIGUEZ, associé

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la société SOFIMMO,

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.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de prestation de service entre la société SOFIMMO et la Société de Gestion SOFIDY :

Conformément aux statuts de la société SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de la SPPICAV. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de

Directeur Général Unique de la SPPICAV. Le conseil de surveillance du 30 juin 2014 a approuvé les conventions à durée indéterminée suivantes :

1) Commission de gestion

- Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de gestion payable trimestriellement, est versée à la société de gestion. La commission de gestion est déterminée de la manière suivante en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de gestion annuelle
Parts A et B	1,20 % TTC maximum de l'actif net
Parts R	0,90 % TTC maximum de l'actif net
Parts I	0,72 % TTC maximum de l'actif net

- Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2023 une charge de 401 985 € TTC.

2) Commission de souscription

- Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription, non acquise à la SPPICAV, sera versée à la société de gestion et/ou aux personnes en charge de la commercialisation, et est déterminée en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de souscription non-acquise
Parts A	0 % maximum de l'actif net
Parts B	3 % maximum de l'actif net
Parts R	4 % maximum de l'actif net
Parts I	2 % maximum de l'actif net

- Il n'y a pas eu de commission de souscription non-acquise au cours de l'exercice 2023.

3) Commission de surperformance

- Par ailleurs et conformément au prospectus de la SPPICAV, en cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une performance globale supérieure à la performance cible, soit 8 % par an, la société de gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20 % TTC de l'Assiette de Référence, définie par la différence entre la valeur liquidative à la date de calcul et la première valeur liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8 % par an par action sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

- Aucune provision n'a été constituée en 2023 au titre de cette commission de surperformance.

Fait à Paris La Défense, le 5 avril 2024

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

JOHAN RODRIGUEZ, associé

**Projets de résolutions
soumises à
l'Assemblée Générale**

6

6.1 De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice distribuable qui se décompose comme suit :

● Résultat net :	1 885 773,32 €
● Report à nouveau des exercices antérieurs :	6 400 480,98 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	8 286 254,30 €

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

● Acompte sur dividende de 25,00 € par part déjà versé représentant un montant de :	866 119,98 €
● Distribution d'un solde sur dividende de 29,00 € par part représentant un montant maximum de :	1 004 699,17 €
● Affectation du solde en report à nouveau :	6 414 435,15 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	8 286 254,30 €

- L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 29,00 € par action, soit un montant total de 54,00 € par action au titre de l'exercice 2023.

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

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2023 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux).

Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Par ailleurs, il est rappelé à l'Assemblée Générale le montant des dividendes versés au titre des trois exercices antérieurs (en euros) :

Exercice	2022	2021	2020
Dividendes versés	1 898 706,30	1 921 307,70	1 933 086,15
Dividendes versés par action	54,0	54,0	52,5

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, approuve la convention qui y est mentionnée.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 5 000 € pour l'année 2024, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, constate que le mandat de Monsieur Philip LOEB est arrivé à échéance et décide de le renouveler pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2030. L'Assemblée Générale prend acte que Monsieur Philip LOEB a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société, et qu'il n'est frappé par aucune mesure ni disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

6.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, constatant que l'article 4 des statuts de la Société est affecté d'une erreur matérielle dans la mesure où le code postal indiqué pour la commune d'Evry-Courcouronnes est erroné, décide de modifier cette erreur matérielle et décide qu'en conséquence l'article 4 des statuts de la Société est désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction - Article 4 – Siège Social

« Le siège social est fixé au 303, square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex.

.../... »

Nouvelle rédaction - Article 4 – Siège Social

« Le siège social est fixé à : 303 Square des Champs-Elysées - 91080 Evry-Courcouronnes.

.../... »

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion, décide :

- De préciser les modalités de remplacement et / ou cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 18 des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction – Article 18 - Conseil de Surveillance

« .../... »

IV. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux Assemblées Générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire.

Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directeur Général Unique doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. »

Nouvelle rédaction – Article 18 - Conseil de Surveillance

« .../... »

IV. En cas de vacance, par décès, démission, le Conseil de Surveillance doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux Assemblées Générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire.

Les nominations faites par le Conseil de Surveillance en cours d'exercice sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directeur Général Unique doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. »

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion, décide :

- D'instaurer la possibilité de consulter les membres du Conseil de Surveillance ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 20 des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 20 – DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

« I. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou, à défaut, de son Vice-Président. Le Président doit convoquer le Conseil dans les quinze jours lorsque le Directeur Général Unique ou le tiers des membres du Conseil de Surveillance lui présentent une demande en ce sens.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre, télécopie ou courriel. Mais elle peut être verbale et sans délai.

La convocation mentionne les principales questions à l'ordre du jour.

II. Les membres du Conseil peuvent se faire représenter par un autre membre du Conseil de Surveillance. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre du Conseil au cours d'une même séance. Le mandat doit être écrit.

III. Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du Président, ou à défaut du Président de séance, est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil participant à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective conformément à la législation.

IV. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil participant à la séance.

V. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés pas le Président de la séance et par un membre du Conseil, ou, en cas d'empêchement du Président, par deux membres du Conseil au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés conformes par le Président du Conseil, le Vice-Président, un Directeur Général Unique ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet. »

NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLE 20 – DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

« I. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président ou, à défaut, de son Vice-Président. Le Président doit convoquer le Conseil dans les quinze jours lorsque le Directeur Général Unique ou le tiers des membres du Conseil de Surveillance lui présentent une demande en ce sens.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par lettre, télécopie ou courriel. Mais elle peut être verbale et sans délai.

La convocation mentionne les principales questions à l'ordre du jour.

II. Les membres du Conseil peuvent se faire représenter par un autre membre du Conseil de Surveillance. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre du Conseil au cours d'une même séance. Le mandat doit être écrit.

III. Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire, étant précisé qu'un membre est considéré comme présent en Conseil même lorsqu'il y participe par téléconférence ou visioconférence.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix et ne pouvant représenter plus d'un de ses collègues. En cas de partage, la voix du Président, ou à défaut du Président de séance, est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil participant à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective conformément à la législation.

IV. Les membres du Conseil peuvent également être consultés par tout moyen. A cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation, et y joint tous documents, renseignements, et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de cinq(5) jours à compter de la date d'envoi pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion, tout vote parvenu après ce délai étant considéré comme une abstention. Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

V. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil participant à la séance.

VI. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés pas le Président de la séance et par un membre du Conseil, ou, en cas d'empêchement du Président, par deux membres du Conseil au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés conformes par le Président du Conseil, le Vice-Président, un Directeur Général Unique ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné. »

ONZIÈME RÉOLUTION

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

1

2

3

4

5

6

7

Rapport périodique SFDR

7

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: *SOFIMMO (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) professionnelle de droit français*

Identifiant d'entité juridique : FR0010752931

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 60 % d'investissements durables.

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

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

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

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

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

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



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

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

Le fonds SOFIMMO intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

Le fonds SOFIMMO dispose du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de l'OPCI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

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

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 2023	Année 2022	Variation	Source & méthodologie
Consommations énergétiques réelles ou extrapolées en cas de data incomplète du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes / Parties Privatives) Unité : kWhEF/m ²	281,17 kWh _{EF} /m ²	281,93 kWh _{EF} /m ²	-0,27 %	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 : 14 % de données réelles 86 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Emission GES relatives au scope 1 et 2 du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes / Parties Privatives) Unité : eqkgCO ₂ /m ² /an	15,50 eqkgCO ₂ /m ² /an	17,09 kgCO ₂ /m ² /an	-9,30 %	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 14 % données réelles 16 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part de patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes	13,57 %	7,24 %	+6,33 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères)	2,13 %	1,53 %	+0,60 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine situé en centre-ville	97,65 %	97,62 %	+0,03 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés en centre-ville, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine avec un impact territorial positif soit au travers de la nature contributrice de l'activité du preneur ou de l'intégration dans un dispositif d'aide aux personnes vulnérables	77,87 %	72,85 %	+5,02 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) avec un impact social positif (précisé à gauche), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (transport en commun en priorité, puis trottinettes, vélo ...)	21,78 %	18,13 %	+3,64 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (500m), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur xx % des actifs en valeur.
Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes	98,34 %	98,31 %	+0,03 pts	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. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable	100 %	4,30 %	+95,70 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à plus de 50 % des preneurs	99,32 %	91,15 %	+8,17 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine couvert par une étude de résilience par Batadapt ou équivalent	100 %	100,00 %	+0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

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

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 SOFIMMO poursuit donc un objectif d'investissement durable car il réalisera au minimum 60 % d'investissements dans des commerces de proximité (objectif social).

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Le commerce de proximité est défini par le fonds comme suit :

Actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500m d'une ligne de transports en commun.

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

Indicateurs	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030	95,57 %	95,61 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité et qui respecte les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds.
Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité				Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0 %	84 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds.

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 ?

SOFIMMO 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 SOFIMMO, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire. Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer la réalisation de l'objectif d'investissement durable, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives, via des indicateurs comme :

- Performance énergétique de l'actif
- Emissions de gaz à effet de serre
- Typologie de commerce et proximité aux transports en commun

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

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

Sur l'exercice 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'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 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.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles

- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWh/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	2023	2022	Source & Méthodologie	
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	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 (en valeur) du fonds <i>Source de données</i> : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	98,64 %	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq Scope 2 : 110,30 kgCO ₂ eq Scope 3 : 292 451,89 kgCO ₂ eq Total : 292 562,19 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq Scope 2 : 92,97 kgCO ₂ eq Scope 3 : 322 448,89 kgCO ₂ eq Total : 322 541,86 kgCO ₂ eq	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. <i>Source de données</i> : 14 % données réelles 86 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{eq} /m ²	292,30 kWh _{eq} /m ²	292,83 kWh _{eq} /m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif <i>Source de données</i> : 14 % données réelles 86 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

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

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement

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

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

Emissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

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

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

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

N/A.

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

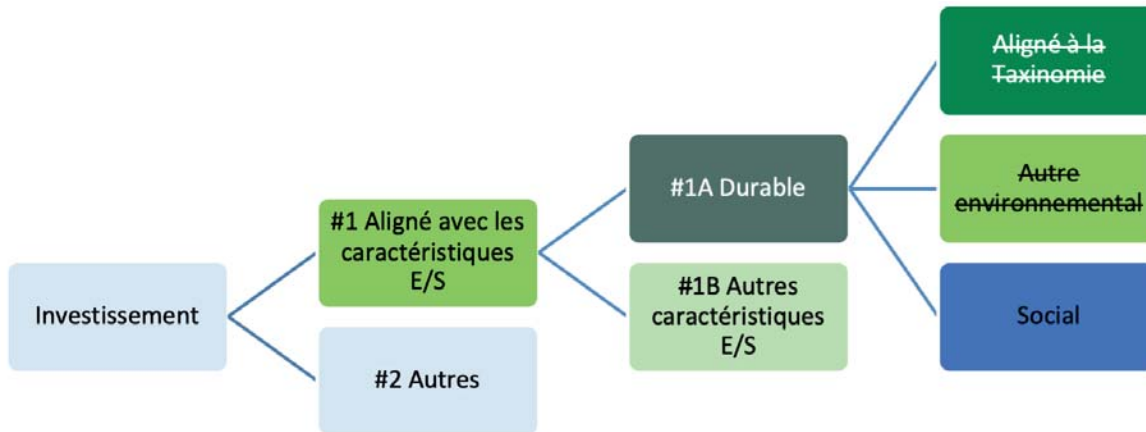


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



Le fonds SOFIMMO s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 40 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 60 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 0 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 60 % ont un objectif social.

Le fonds SOFIMMO n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

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

Non concerné.

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.



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

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

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

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

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

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

Le fonds SOFIMMO a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

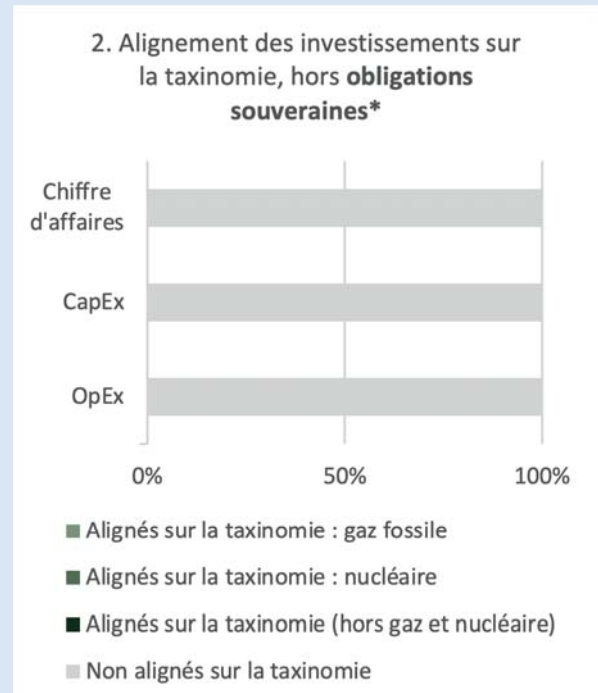
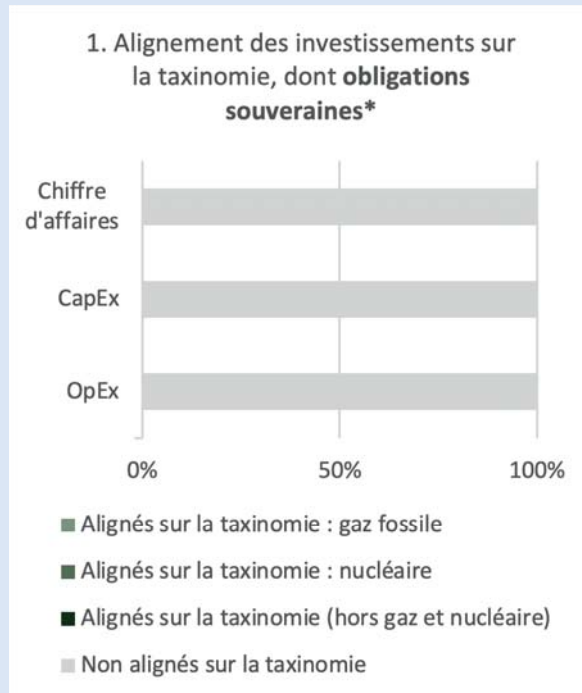
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Oui :

Non le fonds SOFIMMO 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 Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

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

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

La part minimale des investissements du fonds SOFIMMO 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, le fonds SOFIMMO dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification du fonds SOFIMMO sa contribution substantielle à ces enjeux.

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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



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

Le fonds SOFIMMO n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif environnemental.

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



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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 60 %.



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

Non concerné.



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

Non concerné.



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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.



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

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

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

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

by **TK** TIKEHAU
CAPITAL