



Rapport de l'exercice clos au 30 septembre 2024



Édito

“

Lancement réussi pour SOFIDYNAMIC avec une distribution de 2,38 € par part et par mois de jouissance au titre de son premier exercice

”

Chers Associés,

Sofidynamic profite d'un bon timing de lancement, avec la stabilisation des valeurs immobilières lui permettant d'investir à bon compte, et l'assouplissement de la politique monétaire entamée par la Banque centrale européenne (BCE). En effet, la BCE a pris la décision de baisser ses taux directeurs successivement en juin puis en septembre 2024, après deux ans de durcissement de sa politique monétaire. Dans ce contexte, votre société de gestion annonce une distribution de 2,38 € par part et par mois de jouissance pour Sofidynamic, au titre d'un premier exercice réussi.

La collecte de plus de 32 M€ réalisée en seulement quelques mois, témoigne de l'intérêt des investisseurs pour Sofidynamic et sa stratégie immobilière dit "high yield", présentant des rendements attractifs. La complémentarité de ce produit d'épargne avec d'autres produits immobiliers gérés par SOFIDY, prend tout son sens pour celles et ceux souhaitant diversifier davantage leur patrimoine avec un profil plus dynamique.

Ce premier exercice aura été marqué par la capacité de votre SCPI à investir rapidement l'épargne collectée grâce à la saisie d'opportunités sur un marché immobilier qui avait subi une correction généralisée en 2023. Ainsi, quelques semaines après son lancement, SOFIDYNAMIC a pu réaliser son premier investissement en participant à l'acquisition (au travers d'une prise de participation de 5 %) du centre commercial O'Parinor situé en région parisienne. A fin septembre 2024, Sofidynamic a réalisé près de 20 M€ d'investissements à travers quatre acquisitions, présentant un rendement initial immédiat moyen de 9,3 % ⁽¹⁾ en ligne avec la stratégie à haut rendement du fonds.

Les très bonnes performances opérationnelles de votre SCPI⁽²⁾ permettent une première distribution de dividendes de 2,38 € par part et par mois de jouissance.

Forte d'un lancement réussi, et dotée d'une trésorerie de 22 M€ à fin septembre, votre SCPI est bien préparée pour traverser sereinement les prochains mois et pour poursuivre sa politique d'investissement diversifiée et sélective. Sur le plan macroéconomique, la baisse de l'inflation couplée à l'assouplissement de la politique monétaire permettent d'entrevoir un nouveau cycle plus porteur pour l'immobilier, et Sofidynamic ambitionne d'en être l'un des principaux acteurs.

La Société de Gestion

(1) La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

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

01

Rapport d'activité de l'exercice clos au 30 septembre 2024

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	14
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16
1.4. Gestion locative et immobilière	21
1.5. Résultats financiers	22
1.6. Expertises et valeur de la société	25
1.7. Fiscalité	27
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	28
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	30
1.10. Perspectives	31

02

Démarche ESG **33**

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	34
---	----

03

Rapport financier sur l'exercice clos au 30 septembre 2024 **43**

3.1. État du patrimoine	44
3.2. Tableau de variation des capitaux propres	45
3.3. Engagements hors bilan	45
3.4. Compte de résultat de l'exercice	46
3.5. Annexes	48
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 30 septembre 2024	52

04

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale **55**

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale	56
---	----

05

Rapport général du commissaire aux comptes **57**

5.1. Rapport général du commissaire aux comptes	58
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées	60

06

Projet de résolutions

6.1. Projet de résolutions	64
----------------------------	----

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	<p>SOFIDYNAMIC est une SCPI à capital variable de rendement diversifiée</p> <p>Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers :</p> <ul style="list-style-type: none">• Investis principalement en murs de commerces (retail parks, moyennes surfaces de périphérie, galeries commerciales, commerces de pied d'immeubles...) et en immobilier d'activité au sens large (logistique, principalement dite «urbaine», locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers...), et à titre secondaire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé, résidences gérées et résidentiel ;• Situés dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse. <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 23-16 du 22 décembre 2023</p> <p>Date de création : Décembre 2023</p>
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 30 septembre 2024	<p>Monsieur Philip LOEB (Président)</p> <p>La société SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>Monsieur Pascal MORIN</p> <p>La société CARPE DIEM PATRIMOINE représentée par Monsieur Cédric AMATO et Monsieur Alexandre MARRONE</p> <p>La société MGA représentée par Monsieur Bertrand CHAPON et Monsieur Stéphane GROLIER</p> <p>La société NIPHIMMO représentée par Monsieur Philippe GOURDELIER et Monsieur Nicolas SOST</p> <p>Monsieur Emmanuel GROSHENNY</p> <p>La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE</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 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
Commissaires aux Comptes	<p>Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – Jean-Baptiste DESCHRYVER</p> <p>63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine</p>
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 - 91080 Évry Courcouronnes</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

Sofidynamic en un coup d'oeil

Chiffres clés au 30/09/2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

32,7 M€

Capitalisation au 30/09/2024

2,38 €

Distribution par part et par mois de jouissance au titre de l'exercice

253

Unités locatives

93,45 %

Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice⁽¹⁾

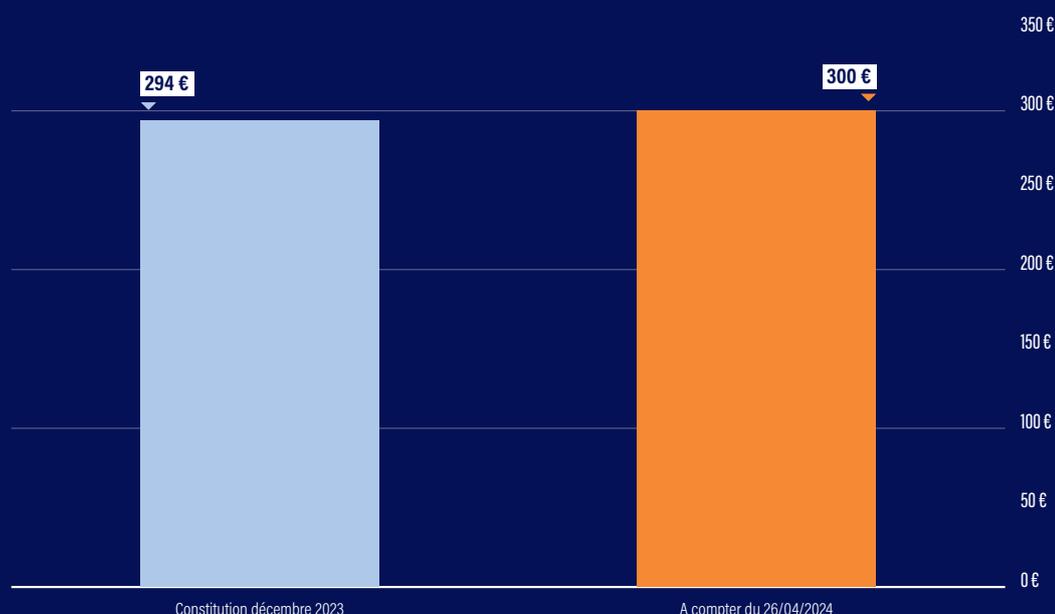
TRI

N/A⁽²⁾

1 533

Épargnants

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 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

(2) La SCPI ayant été créée en 2023, aucun TRI réalisé au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM.

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

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

Composition du patrimoine au 30/09/2024

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Région Parisienne : 71,9 %
- Province : 28,1 %

► Répartition par typologie d'actifs



Sofidydynamic en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



O'Parinor - Aulnay-sous-bois (France)
Crédit photo : Ressource



Zone commerciale - Saint Thibault des Vignes (France)



4 Rue Marceau - Saint Cyr L'école (France)



O'Parinor - Aulnay-sous-bois (France)
Crédit photo : Ressource



Les portes de Belfort - Bessoncourt (France)

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

30/09/2024
EN EUROS

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits	3 324 727
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	111 528
Charges	- 1 414 099
RESULTAT	1 910 628
Bénéfices distribuables	1 910 628
Dividende	159 986
<i>dont dividende ordinaire</i>	159 986
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	
<i>dont dividende exceptionnel</i>	

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	16 358 100
Total des capitaux propres	32 873 893
Dettes bancaires	9 115 000
<i>dont dettes bancaires de participations contrôlées ⁽¹⁾</i>	5 115 000
Nombre de parts	109 054
Nombre d'associés	1 533
Capitalisation	32 716 200
Prix de souscription	300
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice	297
Valeur de retrait	294

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD	22 000 000
Valeur comptable	32 873 893
Valeur de réalisation	34 809 182
Valeur de reconstitution	37 123 910
Surface du patrimoine (m ²)	9 047 m ²
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	93,45 %

(1) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDYNAMIC.

(2) 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 ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

2024

Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽³⁾	+1,06 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %

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

Rapport d'activité de l'exercice clos au 30/09/2024

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	25
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	25
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	26
1.1.3	Le marché immobilier en 2024.....	12	1.7	Fiscalité	27
1.2	Évolution du capital et marché des parts	14	1.7.1	Fiscalité sur l'exercice clos au 30 septembre 2024	27
1.2.1	Évolution du capital	14	1.7.2	Régime fiscal	27
1.2.2	Fluidité du marché des parts	15	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	28
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	28
1.3.1	Investissements	16	1.8.2	Contrôle interne	29
1.3.2	Financements bancaires des investissements	17	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	30
1.3.3	Composition du patrimoine à fin septembre 2024	19	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	30
1.3.4	Principaux locataires	20	1.10	Perspectives	31
1.4	Gestion locative et immobilière	21			
1.4.1	Taux d'occupation financier	21			
1.4.2	Loyers encaissés et recouvrement	21			
1.4.3	Litiges	21			
1.4.4	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	21			
1.5	Résultats financiers	22			
1.5.1	Évolution des résultats financiers par part	22			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	23			
1.5.3	Résultats financiers transparents	23			
1.5.4	Taux de distribution	23			
1.5.5	Diverses mentions obligatoires	24			
1.5.6	Tableau de flux de trésorerie	25			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

Après une année 2023 de faible croissance économique en zone euro (+0,5 % de PIB), les économies européennes entament l'année 2024 sur des bases plus solides. L'objectif de croissance du PIB pour cette année s'élève à +0,8 % en zone euro, soutenu par la consommation. En effet, les revenus réels augmentent grâce au ralentissement de l'inflation et à la hausse des salaires. Le marché du travail reste également solide avec un taux de chômage de 6,4 % en mai, à son niveau le plus bas depuis la création de la zone euro.

En août 2024, l'inflation en zone euro est tombée à son niveau le plus bas depuis plus de trois ans, avec une hausse de +2,2 % en glissement annuel. La baisse de l'inflation annuelle est principalement due à une diminution des prix de l'énergie et à des effets de base favorables. Toutefois, sur une base mensuelle, l'inflation de base a connu une augmentation de +0,3 %, essentiellement en raison d'une hausse des prix des services, qui constituent près de 45 % de l'indice harmonisé de la zone euro. L'inflation semble donc bel et bien maîtrisée, mais reste surveillée de près par les organes décisionnaires de la Banque centrale européenne (BCE).

Sur le plan national, la dernière enquête de conjoncture de la Banque de France début septembre indique que la croissance du PIB serait transitoirement plus élevée au troisième trimestre 2024, grâce à un impact positif des Jeux olympiques et paralympiques de Paris de l'ordre d'un quart de point. En 2024, la croissance atteindrait ainsi +1,1 % en moyenne annuelle et serait surtout tirée par le commerce extérieur. La consommation resterait quant à elle atone, en dépit des gains de pouvoir d'achat des revenus salariaux.

En septembre 2024, les prix à la consommation augmentent de +1,2 % en France, après +1,8 % en août. Cette baisse marquée s'explique principalement par le repli des prix de l'énergie, notamment des produits pétroliers, tirés vers le bas par la faiblesse de la demande chinoise et le relèvement de la production aux Etats-Unis.

D'ici la fin de l'année, l'inflation devrait continuer à ralentir en zone euro pour atteindre +2,5 % en 2024, sous réserve que les tensions géopolitiques majeures ne provoquent pas une nouvelle hausse des prix de l'énergie. L'épisode inflationniste démarré en 2021 semble donc toucher à sa fin.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

En juin 2024, la Banque centrale européenne (BCE) a pris la décision de baisser une première fois ses taux directeurs de 25 points de base, après deux ans de durcissement de sa politique monétaire. En septembre 2024, elle a annoncé poursuivre cette dynamique avec une nouvelle baisse de 25 points de base de son taux de dépôt. Ces décisions font suite à une baisse de l'inflation en zone euro qui devrait atteindre 2,5 % en 2024.

L'assouplissement de la politique monétaire est aussi un moyen de dynamiser l'économie européenne, qui a évité de peu la récession en 2023. La demande intérieure devrait être soutenue par la dissipation progressive des effets du resserrement monétaire et par la poursuite projetée de l'assouplissement des conditions de financement.

1.1.3 Le marché immobilier en 2024

Après une année 2023 marquée par une baisse significative du nombre de transactions et une correction importante des valeurs immobilières en Europe, le marché semble se stabiliser en 2024. Ainsi, près de 75 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur le premier semestre 2024 (source BNP Real Estate), en hausse de 7 % par rapport à fin juin 2023, avec des disparités géographiques et typologiques importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 27,7 milliards d'euros (+8 % par rapport à fin juin 2023) et 12,2 milliards d'euros (+34 % par rapport à fin juin 2023).

La France quant à elle débute 2024 prudemment, avec 5,9 milliards d'euros investis sur le premier semestre, soit une diminution de -29 % par rapport à fin juin 2023, bien en dessous de la moyenne décennale de 11,3 milliards d'euros. Cette baisse s'explique notamment par les transactions de plus de 100 millions d'euros, historiquement importantes en France, mais impactées par la détérioration des conditions de financement. Une réorientation typologique des investissements est observable, avec un ralentissement marqué dans les bureaux (1,8 milliards d'euros contre 4,0 milliards d'euros en 2023) et le commerce (907 millions d'euros contre 1,8 milliards d'euros). En revanche, la logistique (1,2 milliards d'euros contre 642 millions d'euros) et l'hôtellerie (1,5 milliards d'euros), ont montré leur dynamisme ce semestre, porté par l'intérêt renouvelé des investisseurs étrangers sur ces classes d'actifs.

Commerces (en France)

Le marché de l'investissement en commerces a fortement ralenti au premier semestre 2024, avec 907 millions d'euros investis, en baisse de -47 % par rapport à 2023, et bien en dessous de la moyenne décennale qui s'élève à 2,0 milliards d'euros (source BNP Real Estate). L'absence de grandes transactions de portefeuille de commerce explique ce recul.

Les commerces de centre ville ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 0,4 milliard d'euros. Les centres commerciaux ont attiré 0,2 milliard d'euros, correspondant à l'acquisition du centre commercial O'Parinor par des

fonds gérés par Sofidy, aux côtés de Klépierre. Les retail parks sont quant à eux en légère hausse avec 0,3 milliard d'euros investis, soit 36 % du volume total, via des montants inférieurs à 20 millions d'euros et des localisations en métropole régionale (Rouen, Lille, Annecy, etc.).

Au premier semestre 2024, les taux prime sont restés globalement stables pour la plupart des catégories de commerce. Le rendement du commerce en centre-ville s'est maintenu à 4,25 %, tandis que les centres commerciaux ont conservé un taux de 5 %. Les retail parks ont quant à eux vu leur taux passer de 6,00 % à 6,25 %.



O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois (France)
Crédit photo : Ressource

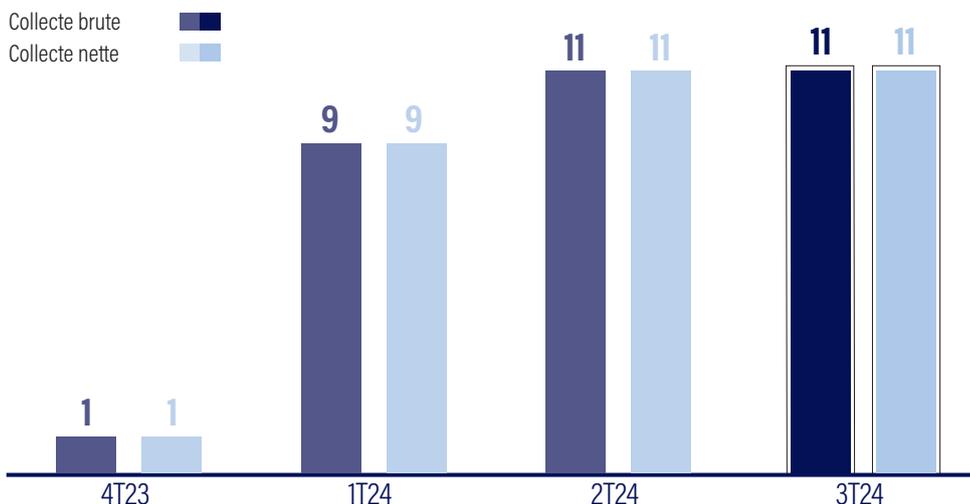
Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

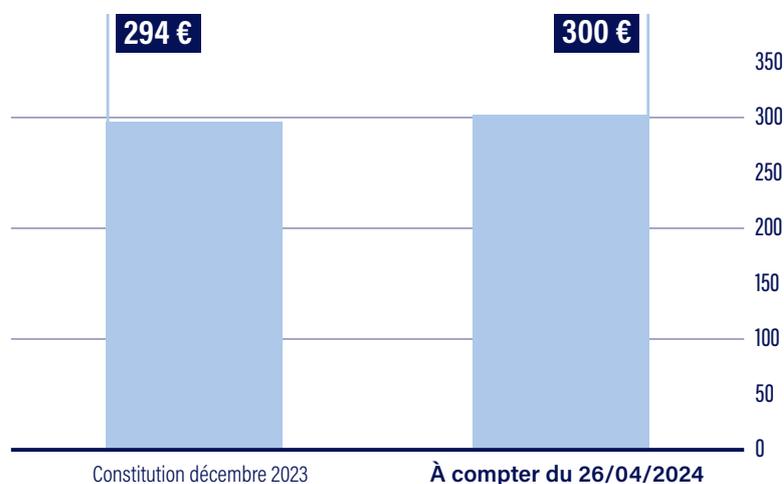
La collecte nette des retraits de l'exercice 2024 s'élève à 32,4 M€. Sur ce premier exercice, la collecte brute et nette cumulée a évolué de la manière suivante :

Collecte cumulée en millions d'euros



Période	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Cumul parts souscrites	Cumul nombre d'associés	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée fin de période
4ème trimestre 2023	760 050 €	1 489 698 €	1 489 698 €	5 067	18	- 0 €	294,00 €
1er trimestre 2024	4 717 350 €	9 246 006 €	9 246 006 €	36 516	380	- 0 €	294,00 €
2ème trimestre 2024	5 458 200 €	10 820 958 €	10 820 958 €	72 904	974	122 886 €	300,00 €
3ème trimestre 2024	5 423 550 €	10 847 100 €	10 845 042 €	109 054	1 533	216 942 €	300,00 €
TOTAL	16 359 150 €	32 403 762 €	32 401 704 €	109 054	1 533	339 828 €	300,00 €

Évolution du prix de souscription de la part



Le prix de souscription a été porté à 300 € le 26 avril 2024 suite à la clôture de la commercialisation des parts des premiers investisseurs dit "sponsors" à un prix de souscription de 294 €.

1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 7 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2024.

Conformément aux statuts, les associés souhaitant retirer leurs parts peuvent demander le remboursement des parts (retrait) par lettre recommandée à la Société de Gestion. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Cependant, la SCPI prélèvera une commission de 5,00% HT (soit 6,00% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées en fin de mois à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

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

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

Année	Nombre des parts cédées (1)	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 31/12/2023	au 30/09/2024			
2024	0	7	0,00 %	0,01 %	15 jours	0	0

(1) Hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

Dans un contexte de stabilisation des valeurs immobilières en 2024, votre SCPI a décidé d'une politique d'acquisition ambitieuse pour profiter des opportunités de marché.

Le programme d'investissement a ainsi porté sur un volume de 19,9 M€ frais inclus, réparti sur quatre actifs. Il a visé des zones géographiques en périphérie de grandes villes françaises présentant des rendements attractifs sur la typologie de commerce.

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

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 9,3 %⁽¹⁾, en ligne avec la stratégie à haut rendement du fonds.

Présentation des opérations réalisées

Les investissements ont porté sur :

Le centre commercial O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois (France) - 10,2 M€ frais inclus :

Prise de participation à hauteur de 5 % dans le centre commercial O'Parinor situé à Aulnay-sous-Bois (93) pour un montant de 10,2 M€ (soit 2 966 €/m² net vendeur). Cet actif est l'un des 10 centres commerciaux les plus importants d'Île-de-France avec 11 millions de visiteurs par an, et possède une localisation stratégique qui sera encore renforcée par l'arrivée du Grand Paris Express (à partir de 2026). L'actif comprend 188 boutiques, 14 salles de cinéma et 4 062 places de stationnement sur 4 niveaux. Les boutiques sont composées à 79 % d'enseignes nationales et internationales (FNAC, Decathlon, Primark, H&M, ZARA, Darty, Intersport, C&A...). Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition attractif de plus de 10,8 %.

Un commerce de pied d'immeuble - Saint-Cyr-L'Ecole (France) - 1,0 M€ frais inclus :

Acquisition d'un actif de centre ville dans une rue commerçante, à proximité du château de Versailles. Construit en 2024 au pied d'un immeuble de 4 étages, le commerce de 267 m² dispose d'une grande façade linéaire de 38 mètres. Il est actuellement loué à La Vie Claire, une marque d'alimentation bio, et génère un rendement immédiat de 7,5 %.

Une moyenne surface de périphérie - La porte de Belfort Bessoncourt (France) - 6,7 M€ frais inclus :

Acquisition en copropriété d'un ensemble immobilier de 7 cellules commerciales totalisant 3 542 m². La zone commerciale dispose d'une bonne localisation proche du centre de Belfort et connectée à l'A36. La zone est dynamique et bénéficie de l'implantation d'enseignes nationales comme Auchan, Décathlon et Kiabi. Une extension du site est prévue à la fin de l'année avec de nouvelles boutiques et un supermarché. L'actif est entièrement loué et génère un rendement immédiat de 7,7 %.

Une moyenne surface de périphérie - Saint Thibault des Vignes (France) - 2,0 M€ frais inclus :

Acquisition d'un ensemble immobilier de 2 cellules commerciales totalisant 1 697 m². Cette zone commerciale est reconnue dans l'est parisien, offrant une diversité d'enseignes attractives pour les habitants d'Île-de-France. L'actif profite d'une position stratégique, à proximité des locomotives alimentaires Intermarché, Lidl et Aldi. Les deux locataires sont des enseignes nationales en équipement de maison : Tissu des Ursules et Grand Litier. L'actif est entièrement loué et génère un rendement immédiat de 8,3 %.

La liste exhaustive des acquisitions de votre SCPI figure dans le tableau du patrimoine en page 53.



4 rue Marceau - Saint-Cyr-L'École (France) - Locataire : La Vie Claire

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

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

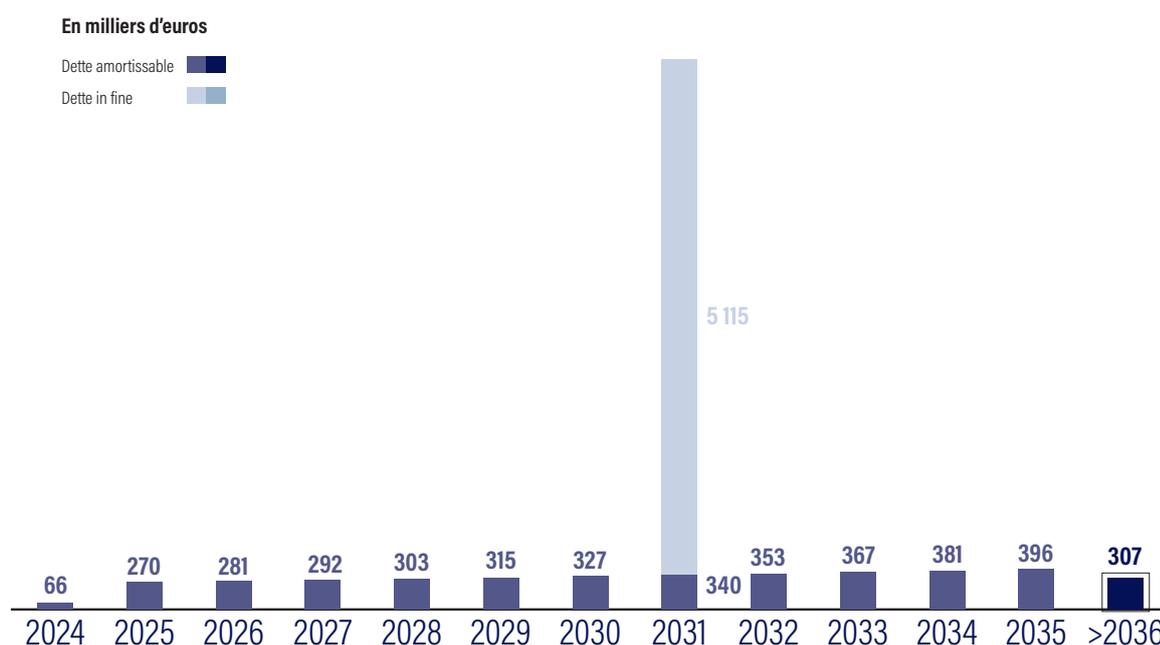
1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au 30 septembre 2024, votre SCPI a contracté un emprunt de 4 000 000 €. En intégrant la quote-part de la dette bancaire contractée par les participations financières contrôlées la dette bancaire consolidée s'élève à 9 115 000 €.

Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 41,4 % au 30 septembre 2024. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à -58,7 % ;
- sa durée de vie résiduelle est de 8 ans et 10 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 100 % ;
- ces emprunts ont été contractés auprès de cinq banques françaises.

Le profil d'extinction de la dette au 30 septembre 2024 se présente de la manière suivante :



Le remboursement in fine de 5 115 K€ en 2031 correspond à la dette contractée dans le cadre de l'acquisition du centre commercial O'Parinor.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 30 septembre 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,00 et 1,34.

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



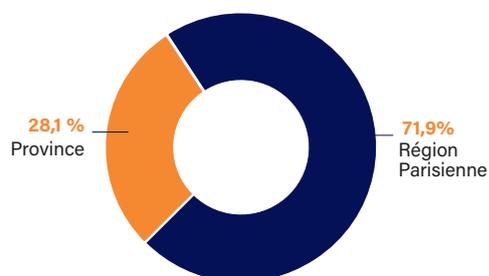
*O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois (France)
Locataires : UGC Ciné Cité et Primark et Interspoirt et Darty et Zara
Crédit photo : HappyManPhotography*

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

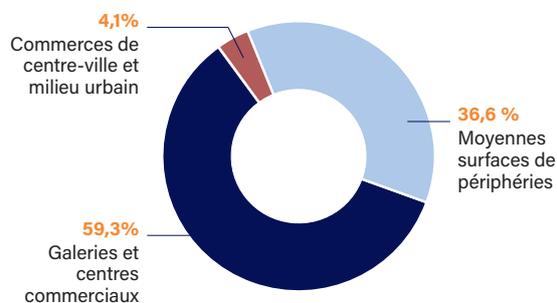
1.3.3 Composition du patrimoine à fin septembre 2024

Sur la base des valeurs d'expertises au 30 septembre 2024 ou, à défaut, du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs, le patrimoine total de SOFIDYNAMIC se décompose de la manière suivante :

Répartition par zones géographiques⁽¹⁾



Répartition par typologies d'actifs⁽¹⁾



(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 25). Valeurs d'expertises au 30 septembre 2024 ou, à défaut, du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs.

Composition du patrimoine à fin septembre 2024 (en % des valeurs vénales Hors Droits)

PAYS	CCV	MSP	GCC	Total
Paris	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Grand Paris	4,1 %	8,5 %	59,3 %	71,9 %
Métropoles françaises	0,0 %	28,1 %	0,0 %	28,1 %
TOTAL	4,1 %	36,6 %	59,3 %	100,0 %

CCV = Commerces de centre ville

MSP = Moyennes surfaces de périphérie

GCC = Galeries et centre commerciaux

Composition du patrimoine à fin septembre 2024 (en surfaces m²)

PAYS	CCV	MSP	GCC	Total (m ²)	Total (%)
Paris	- 0	- 0	- 0	- 0	0,0 %
Grand Paris	267	1 697	3 451	5 414	59,8 %
Métropoles françaises	- 0	3 633	- 0	3 633	40,2 %
TOTAL (M²)	267	5 330	3 451	9 047	100,0 %
TOTAL (%)	3,0 %	58,9 %	38,1 %	100,0 %	

CCV = Commerces de centre ville

MSP = Moyennes surfaces de périphérie

GCC = Galeries et centre commerciaux

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 120 €/m² au 30 septembre 2024. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 432 €/m² à la fin de l'exercice.

1.3.4 Principaux locataires

Au 30 septembre 2024, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 253 unités locatives. La politique d'investissement s'est intéressée à des actifs loués à des contreparties solides.

	Activités	% dans le total des loyers
Action France SAS	EQUIPEMENT DU MENAGE	7,9 %
Chaussea SAS	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	6,8 %
Tissu des Ursules	EQUIPEMENT DU MENAGE	5,5 %
ZARA France SARL	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	3,6 %
La Vie Claire	ALIMENTATION & RESTAURATION	3,6 %
Espace Literie 77	EQUIPEMENT DU MENAGE	2,8 %
Fevemo	EQUIPEMENT DU MENAGE	2,6 %
La Fournée du Lion	ALIMENTATION & RESTAURATION	2,5 %
Vertbaudet	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	2,4 %
UGC Ciné Cité SA	DIVERTISSEMENT	2,4 %
TOTAL		40,0 %

Portefeuille détenu via une participation dans le club deal O'Parinor. Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention de SOFIDYNAMIC (5 %).



O'Parinor - Aulnay sous bois (France)
Locataires principaux : UGC, Darty, Intersport
Crédit photo : Ressource

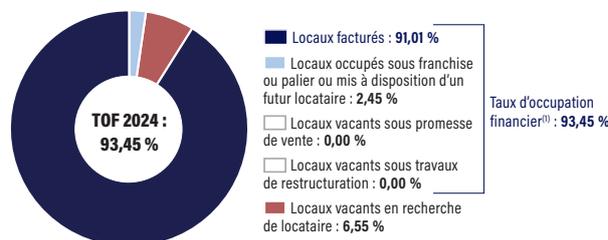
Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrant la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen⁽¹⁾ du patrimoine détenu par SOFIDYNAMIC s'établit à 93,45 % au titre de l'exercice clos au 30 septembre 2024.

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



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

1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice clos au 30 septembre 2024 s'établissent à 1 709 320 €.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges pour l'exercice clos au 30 septembre 2024 s'établit à 92,1 %, au 13 novembre 2024.

1.4.3 Litiges

Au 30 septembre 2024, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

1.4.4 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, aucune dotation ni reprise sur provision pour gros entretiens n'a été comptabilisée et aucune charge pour gros entretiens n'a été comptabilisée en compte de résultat.

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

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, aucune immobilisation de création ou de remplacement n'a été comptabilisée.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 1,5 % HT du montant des travaux HT effectivement réalisés pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice clos au 30 septembre 2024.

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes de l'exercice clos au 30 septembre 2024 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part

Le résultat courant par part ayant jouissance sur l'exercice clos au 30 septembre 2024 s'établit à 341,08 €.

Ce premier résultat s'explique grâce aux premières acquisitions, notamment celle du centre commercial O'Parinor qui présente un rendement attractif supérieur à 10 % et qui a permis de générer un produit financier (à hauteur de 208,72 € par part ayant jouissance) lié au rachat

d'un compte courant pour un prix décoté, ainsi que par l'effet du délai d'entrée en jouissance des premières souscriptions sur le premier exercice.

Le contexte macroéconomique de début d'année 2024 a conduit la Société de Gestion à investir avec prudence cependant la trésorerie non investie est placée dans des comptes offrant une rémunération annuelle proche de 4 %.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice N clos au 30/09/2024	
	En € par part	En % du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	107,68	29,48 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	257,59	70,52 %
TOTAL DES REVENUS	365,27	100,00 %
CHARGES		0,00 %
Commission de gestion	- 16,49	-4,51 %
Autres frais de gestion	- 6,42	-1,76 %
Charges locatives non récupérées	- 1,29	-0,35 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	- 24,19	-6,62 %
Charges financières		0,00 %
Amortissements nets		0,00 %
Provisions		0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES		0,00 %
TOTAL DES CHARGES	- 24,19	-6,62 %
RÉSULTAT COURANT (1)	341,08	93,38 %
<i>RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE PAYÉE PAR VOTRE SCPI POUR LE COMPTE DES ASSOCIÉS (POUR INFORMATION)</i>	341,08	93,38 %
dont :		0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	28,56	7,82 %
Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	28,56	7,82 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU ⁽⁶⁾	312,52	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	0	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	312,52	

(1) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) Hors distribution exceptionnelle.

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(5) Après affectation du résultat de l'exercice.

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2024	603 182 €	468 142 €	77,61 %	76,55 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice retraitées des frais d'acquisition, des commissions de souscription et d'investissement

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

(3) Les produits financiers issus des placements de trésorerie ne sont pas intégrés aux recettes locatives brutes (dénominateur), alors que les commissions de la Société de Gestion (incluses dans le numérateur) s'appliquent sur les recettes locatives brutes ainsi que sur les produits financiers.

1.5.3 Résultats financiers transparisés

LIBELLÉS	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	111 528 €	876 146 €	987 675 €
Charges non récupérables	- 809 €	- 88 818 €	- 89 627 €
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux		- 271 576 €	
RÉSULTAT IMMOBILIER	110 719 €	515 752 €	898 047 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la société de gestion	- 92 368 €	- 14 887 €	- 107 255 €
Autres charges d'exploitation	- 35 946 €	- 78 806 €	- 114 753 €
Intérêts des emprunts	- 6 400 €	- 179 214 €	- 185 614 €
Autres charges financières	1 €	- 0 €	1 €
Produits financiers	273 752 €	42 473 €	316 225 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	139 039 €	- 230 434 €	- 91 396 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0 €	- 1 483 €	- 1 483 €
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	249 758 €	283 834 €	805 168 €
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES SPV			
RÉSULTAT DE LA SCPI			1 910 628 €
RÉSULTAT TOTAL PAR PART AYANT PLEINE JOUISSANCE SUR L'EXERCICE CLOS AU 30 SEPTEMBRE 2024			318,97 €

1.5.4 Taux de distribution

	2024
Prix d'entrée ⁽¹⁾	300
Dividende versé au titre de l'exercice	2,38 € par part et par mois de jouissance
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	16,05 €

(1) Prix payé par le souscripteur après la période sponsor.

(2) Report à nouveau cumulé par part sur le nombre de part à la fin de l'exercice

Le dividende distribué au titre de l'exercice clos au 30 septembre 2024 s'est élevé à 2,38 € par part et par mois de jouissance.

Le dividende a été versé sous forme d'une première distribution détaillée ci-après.

En Euros	2024	Date paiement
Distribution ⁽¹⁾	2,38 € par part et par mois de jouissance	Fin octobre N
DIVIDENDE PAR PART ET MOIS DE JOUISSANCE	2,38 € par part et par mois de jouissance	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice considéré ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 30 septembre 2024 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus (1 jour et plus)	Total
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	1					
Montant total des factures concernées (TTC)	56 100					
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	100 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(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
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)	0	0	0	0	0	0
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais légaux : 0 jour						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 21).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 01/12/2023 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 30/09/2024 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾		32 401 827	32 401 827
Cessions d'immeubles ⁽³⁾			
Plus / moins-values sur cession d'immeubles			
Emprunts		4 000 000	4 000 000
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾		-1 279 460	-1 279 460
Investissements immobiliers patrimoine direct		-8 950 000	-8 950 000
Investissements immobiliers indirects		-6 852 294	-6 852 294
Dépôts et cautionnements			
Divers ⁽⁵⁾			
SOMMES RESTANT À INVESTIR		19 320 073	19 320 073

(1) Depuis l'origine de la Société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts,...).

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 30 septembre 2024 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie,...) ne sont pas pris en compte.

1.5.6 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	30/09/2024
Résultat de l'exercice	1 910 628
Dotations nettes aux provisions	- 1 169 214
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	741 413
Variation du besoin en fond de roulement	861 011
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	1 602 425
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	- 9 664 998
Commission d'acquisition	- 223 750
Acquisitions indirectes (1)	- 5 683 080
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	
Autres variations d'immobilisations	
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	- 15 571 828
Collecte nette	32 401 827
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	- 339 828
Dividendes versés au cours de l'exercice	- 159 986
Nouveaux emprunts contractés (2)	4 000 000
Remboursements d'emprunts	
Variations des dépôts de garantie	103 594
Autres variations financières	
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	36 005 608
Variation de trésorerie	22 036 204
Trésorerie d'ouverture	0
Trésorerie disponible en fin de période	22 036 204
VARIATION DE TRÉSORERIE	22 036 204

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.

(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 22,0 M€ au 30 septembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 9,0 M€, soit 40,7 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 13,0 M€ (quote-part de SOFIDYNAMIC de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 59,3 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield

Valuation France SA sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans, et d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

Au 30 septembre 2024, les 3 acquisitions en direct de SOFIDYNAMIC n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leurs valeurs d'acquisitions hors droits et hors frais (soit 59,3 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 30 septembre 2024, la valorisation du patrimoine ressort en hausse de 14,7 %. Cette hausse traduit un premier investissement, O'Parinor, réalisé dans de très bonnes conditions malgré un environnement de marché incertain.

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

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

1.6.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état ont été déterminées selon les méthodes suivantes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 30 septembre 2024 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant (ou à défaut le prix d'acquisition) , la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises (ou à défaut du prix d'acquisition)	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	8 950 000	8 950 000	8 950 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	938 748		582 870
Amortissements	-938 748		
Provision pour grosses réparations			
SOUS TOTAL	8 950 000	8 950 000	9 532 870
Agencements			
Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente			
Immobilisations financières dont participations contrôlées	6 852 294	8 787 583	9 226 962
Liquidités nettes à investir	17 071 599	17 071 599	17 071 599
SOUS TOTAL	23 923 893	25 859 182	26 298 561
Commission de souscription	780 804		742 478
Amortissements	-780 804		
Comission d'investissement			550 000
SOUS TOTAL	0	0	1 292 478
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	32 873 893	34 809 182	37 123 910
Nombre de parts sociales au 30/09/2024	109 054	109 054	109 054
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale	301,45	319,19	340,42

En Euros	30/09/2024
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2024
Valeur comptable / part	301,45 €
Valeur de réalisation / part	319,19 €
Valeur de reconstitution / part	340,42 €

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité sur l'exercice clos au 30 septembre 2024

La fiscalité sera établie à la fin de l'année 2024 sur une année complète.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.7.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

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

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

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

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

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

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

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

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

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

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

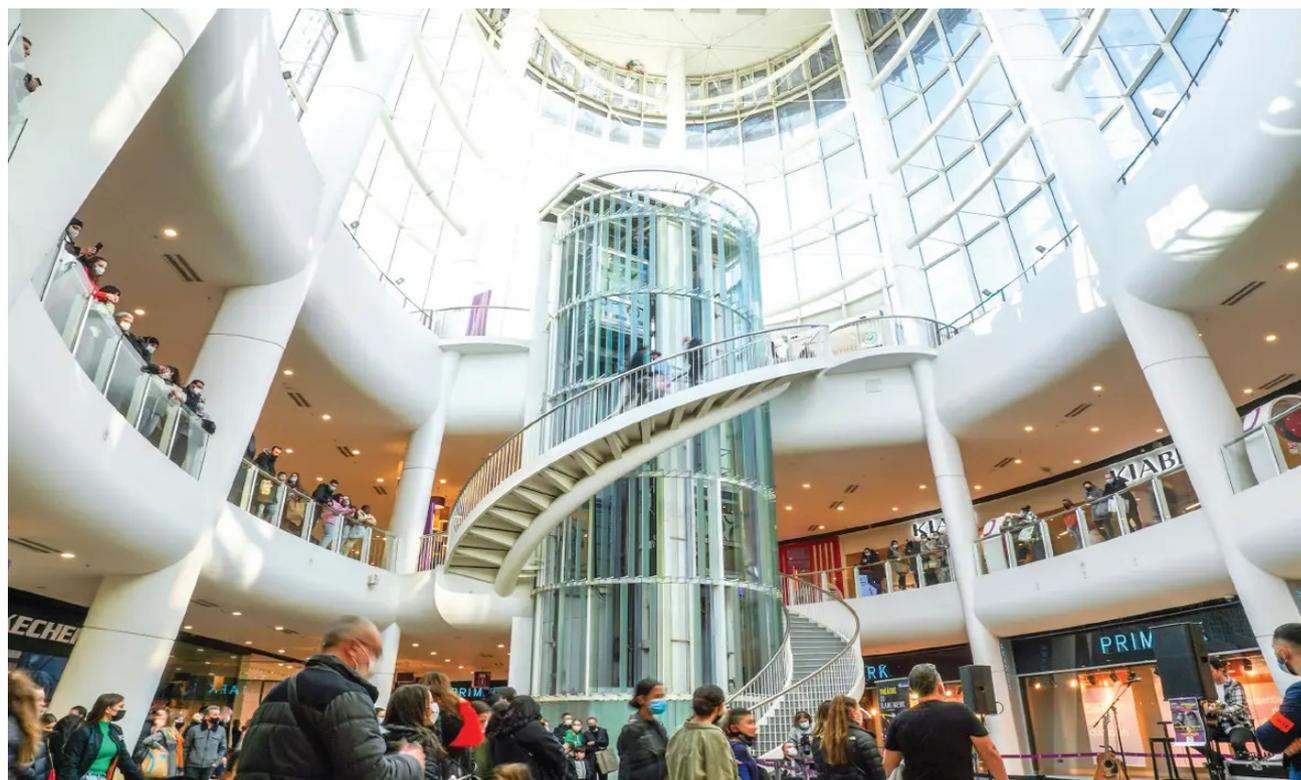
1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

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

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

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

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



O'Parinor - Aulnay-sous-bois (France)
Crédit photo : Ressource

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

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le

Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

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

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIDYNAMIC peut être amenée à signer avec des sociétés liées filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées filiales de SOFIDY, aux conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre en 2024 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

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

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

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences

réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...). Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion est composé de rémunérations fixes à hauteur et de rémunérations variables (y compris actions gratuites). Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 intègre une composante en actions gratuites étalée sur plusieurs années et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés. Les informations chiffrées conformes à l'article 22 de la Directive AIFM sur la rémunération seront indiquées dans le rapport sur l'exercice clos le 31/12/2024.

1.10 Perspectives

La Banque centrale européenne prévoit un atterrissage de l'inflation à +2,5 % au titre de l'année 2024, proche de son objectif annoncé des 2 %. Dans ce contexte, elle a déjà effectué deux baisses de ses taux directeurs en juin et en septembre 2024.

L'inflation semble maîtrisée et le début du cycle de baisse des taux courts par les Banques Centrales permet une détente sur les taux longs, et une visibilité améliorée sur les conditions de financement.

Ces signaux sont de bon augure et laissent entrevoir une reprise du marché immobilier avec une hausse des transactions et une potentielle revalorisation des actifs immobiliers. À plus court-terme, le marché continuera d'offrir plusieurs opportunités d'investissement à bon compte, alimenté par des vendeurs pressés ou contraints, que seuls les acteurs les plus agiles et les plus robustes pourront exploiter. SOFIDYNAMIC, forte de sa trésorerie de 22 M€, fait clairement partie de ceux-là.



Photos 1, 2 : La Porte de Belfort - Bessoncourt (France)

Photos 3, 4 : 3 Rue des Marmousets - Saint Thibault des vignes (France)

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

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	34
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	34
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	35
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	38
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	39
2.1.5	Épargnants & 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	41

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, SOFIDYNAMIC 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 la réglementation SFDR, vis-à-vis de laquelle il est classé « Article 8 », pour mettre en œuvre cette stratégie.

Caractéristiques environnementales promues dans le cadre de la réglementation SFDR

SOFIDYNAMIC vise, dans la mesure du possible, à promouvoir des actifs dotés d'une stratégie de décarbonisation et à définir une stratégie d'efficacité énergétique et de décarbonisation au sens large, assortie d'un plan d'action. En particulier, le fond vise à définir des plans d'action de réduction des consommations énergétiques et des gaz à effet de serre associés des actifs tertiaires français de plus de 1 000 m² conformément aux dispositions du Décret Tertiaire, à l'exception des actifs à l'étranger. Ces derniers se déclineront à la fois sous la forme de bonnes pratiques de gestion afin de réduire les consommations énergétiques du bâtiment par un usage raisonné, ainsi que des plans de travaux à court, moyen et long terme.

Le fonds promeut deux caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France, de 40 % avant 2030 ou en étant inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue conformément aux dispositions du Décret Tertiaire ;

- Réduction par conséquent des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds, trois indicateurs sont mis en place :

- Intensité énergétique (kWhEF/m²), sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m²) ;
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec un plan d'action énergétique

Un premier reporting sur ces indicateurs se fera en 2025 sur les actifs présents au 31/12/2024.

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL



Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY Pierre Europe, SOLIVING et le label ISR pour le fonds Sofidy Sélection 1

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



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



Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative



Mise à jour de la politique d'investissement responsable
Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion
Lancement d'une plateforme d'impact



Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital
Application de la politique d'investissement responsable du Groupe
Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié



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



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.	<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>
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).	 <p>Penser l'immobilier responsable</p>
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.	 <p>FINANCE FOR TOMORROW by Paris Europlace</p>
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.	<p>The Net Zero Asset Managers initiative</p>
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	 <p>ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER</p>
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

SOFIDY monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine SOFIDY.

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

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

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

SOFIDYNAMIC agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDYNAMIC 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...).

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

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et sera réalisée annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour cela, SOFIDYNAMIC 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 SOFIDYNAMIC.

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

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

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

SOFIDYNAMIC 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

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

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

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



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. A partir de 2025, ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de SOFIDYNAMIC pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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

SOFIDYNAMIC 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.

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

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIDYNAMIC 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, SOFIDYNAMIC 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 SOFIDYNAMIC.

2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIDYNAMIC, 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 SOFIDYNAMIC.

SOFIDY s'engage à reverser 1,00 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1 000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1 000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2 000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

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

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

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

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

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, SOFIDYNAMIC impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats et contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

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

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

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

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



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. Cinq secteurs sont 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.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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

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

Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

100 % des actifs de SOFIDYNAMIC 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

SOFIDYNAMIC utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences de l'Article 8 au sens de la réglementation SFDR.

Cela signifie que SOFIDYNAMIC s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à promouvoir des caractéristiques environnementales, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. SOFIDYNAMIC communique également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne⁽¹⁾. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIDYNAMIC travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de les faire progresser.

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

Rapport financier de l'exercice clos au 30/09/2024

3

3.1	État du patrimoine	44	3.5	Annexes	48
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	48
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	45	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	49
3.3	Engagements hors bilan	45	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	51
			3.5.4	Autres informations	51
3.4	Compte de résultat de l'exercice	46	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 30 septembre 2024	52
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	52
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	52
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs	52
			3.6.4	Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés	53

1

Rapport financier de l'exercice clos au 30/09/2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

2

3.1 État du patrimoine

3

4

5

6

En Euros	EXERCICE N, clos au 30 septembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
<i>Immobilisations locatives</i>		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)		
<i>Amortissements droits réels</i>		
Concessions		
Amortissements concessions		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissements constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives	8 950 000	8 950 000
Immobilisations en cours		
Immobilisations travaux en cours		
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretiens		
Autres provisions pour risques et charges		
<i>Titres financiers contrôlés</i>		
Immobilisations financières contrôlées	6 852 294	8 787 583
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL I (Placements Immobiliers)	15 802 294	17 737 583
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées		
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées		
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées		
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
CRÉANCES		
Locataires et comptes rattachés	67 391	67 391
Autres créances	212 649	212 649
Provisions pour dépréciation des créances		
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	22 036 204	22 036 204
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	22 316 245	22 316 245
PASSIFS D'EXPLOITATION		
Provisions générales pour risques et charges		
DETTES		
Dettes financières	- 4 103 594	- 4 103 594
Dettes d'exploitation	- 1 129 093	- 1 129 093
Dettes diverses		
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	- 5 232 687	- 5 232 687
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance	- 11 958	- 11 958
Produits à recevoir		
TOTAL V (Comptes de régularisation)	- 11 958	- 11 958
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	32 873 893	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		34 809 182

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	30/09/2024
Capital				
Capital souscrit			16 358 100	16 358 100
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission			16 044 612	16 044 612
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			- 1 279 460	- 1 279 460
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice			1 910 628	1 910 628
Résultat de l'exercice N-1				
Acomptes sur distribution			- 159 986	- 159 986
TOTAL GÉNÉRAL	0	0	32 873 893	32 873 893

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	30/09/2024 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	9 115 000
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	12 911 105
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾	

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

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des suretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.

(3) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).

(4) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

(5) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

1

Rapport financier de l'exercice clos au 30/09/2024

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

3.4 Compte de résultat de l'exercice

3

En Euros	Exercice N clos au 30/09/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Loyers	111 528
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	440 000
Produits annexes	51 653
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretiens	
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées	
Transfert de charges immobilières	938 748
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	1 541 930
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	- 809
Travaux de gros entretiens	
Frais d'acquisitions	- 714 998
Commission d investissement	- 223 750
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Dépréciation pour créances douteuses	
Dépréciations des titres de participations contrôlées	
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	- 6 400
Autres charges immobilières	- 1
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	- 945 958
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	595 972
PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprise de provisions pour risques et charges	
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées	
Transfert de charges d'exploitation	339 828
Autres produits	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	339 831
CHARGES D'EXPLOITATION	
Commissions de souscription	- 339 828
Diverses charges d'exploitation	- 35 946
Rémunération de la société de gestion	- 92 368
Dotation aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Dotation aux provisions pour risques et charges	
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	- 468 141
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 128 310
PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	1 442 966
Reprises de dépréciations	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	1 442 966
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Charges financières diverses	
Dépréciations	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	
RÉSULTAT FINANCIER	1 442 966
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	

Rapport financier de l'exercice clos au 30/09/2024

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N clos au 30/09/2024
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	
RÉSULTAT NET	1 910 628

1

2

3

4

5

6

3.5 Annexes

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

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

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield Valuation France SA), nommé par l'Assemblée Générale du 19 décembre 2023, n'a pas encore procédé, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées selon la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 30 septembre 2024, seul l'actif détenu indirectement a fait l'objet d'une évaluation et est donc retenu à la valeur vénale d'expertise hors droits et hors frais.

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

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	Ouverture	Entrées	Sorties	30/09/2024
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives		8 950 000		8 950 000
Agencements (des terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations		6 852 294		6 852 294
Immobilisations financières non contrôlées				
Fonds de roulement				
TOTAL		15 802 294		15 802 294

Immobilisations locatives

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles détenus directement par la société (8 950 000 €).

Immobilisations financières

Elles sont constituées du coût d'acquisition des immobilisations financières contrôlées pour 6 852 294 €, suivantes :

- participation de 4 201 422 € (soit 5 %) dans la SCI RC Aulnay 1 qui détient une partie de l'actif O'Parinor.

- participation de 2 398 704 € (soit 5 %) dans la SCI RC Aulnay 2 qui détient une partie de l'actif O'Parinor.
- participation de 252 168 € (soit 5 %) dans la SCI RC Aulnay 3 qui détient une partie de l'actif O'Parinor.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 30 septembre 2024 :

En Euros (hors créances sur participations)	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latente	Au 30 septembre 2024		
				Résultat (1)	Capitaux propres (1)	Quote-part détenue
SCI RC1	4 201 422	6 025 509	1 824 087	- 505 199	2 513 546	5 %
SCI RC2	2 398 704	2 484 961	86 257	767 563	2 711 821	5 %
SCI RC3	252 168	277 113	24 945	- 15 789	161 499	5 %
TOTAL	6 852 294	8 787 583	1 935 289	246 576	5 386 866	

(1) En quote-part Sofidynamic.

État des amortissements et provisions

Au 30 septembre 2024, aucune dotation ou reprise sur provision n'a été comptabilisée.

Variation de la provision pour gros entretiens

Au 30 septembre 2024, aucune dotation ou reprise sur provision pour gros entretien n'a été comptabilisée.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation**Locataires et comptes rattachés**

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires s'élèvent à 67 391 € au 30 septembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	30/09/2024
Locataires et comptes rattachés :	67 391
Créances douteuses (avant provisions) :	
Provisions pour dépréciations de créances :	
TOTAL	67 391

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. Aucune créance douteuse n'est comptabilisée à fin septembre 2024.

Dettes financières

Au 30 septembre 2024, votre SCPI présente les dettes financières suivantes :

En Euros	30/09/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit :	4 000 000
Dettes financières (dépôts de garantie) :	103 594
TOTAL	4 103 594

Au 30 septembre 2024, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (5 115 000 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention de SOFIDYNAMIC se décompose en :

En Euros	Véhicule concerné	Échéance > 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES*			
Emprunts "in fine" :	RC 1, RC 2, RC 3	5 115 000	5 115 000
TOTAL		5 115 000	5 115 000

Informations relatives aux capitaux propres**Prélèvements sur primes d'émission**

En Euros	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	
Augmentation de la prime d'émission	16 044 612
Écarts sur remboursements de parts	- 885
Écarts sur dépréciations d'actifs	
Frais d'achats	- 938 748
Commission de souscription	- 339 828
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN DE PÉRIODE	14 765 152

Autres créances

Elles sont composées de créances fiscales et sociales pour 212 649 € au 30 septembre 2024, dont un crédit de TVA pour 145 048 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année s'établissait à 22 036 204 €, essentiellement placée en comptes rémunérés à hauteur de 21 231 940 €.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 1 129 093 € au 30 septembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	30/09/2024
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 488 947 €) :	601 376
Associés souscriptions en cours :	325 086
Dettes fiscales et sociales :	3 555
Associés dividendes à payer :	159 986
Associés dividendes bloqués :	0
Créditeurs divers :	16 950
Dettes diverses provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	22 139
TOTAL	1 129 093

Résultat de l'exercice

En Euros	30/09/2024
Le résultat au 30 septembre 2024 ressort à :	1 910 628
Le premier acompte versé en novembre 2024 s'élève à :	- 159 986
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	1 750 642

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par les postes suivants :

En Euros	30/09/2024
Loyers :	111 528
Produits des participations contrôlées :	440 000
Charges facturées aux locataires :	51 653
Reprises des dépréciations pour créances douteuses :	
Transferts de charges immobilières :	938 748
TOTAL	1 541 930

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

Charges de l'activité immobilière

On distingue principalement les postes suivants :

En Euros	30/09/2024
Frais d'acquisitions :	714 998
Commission d'investissement	223 750
Charges ayant leur contrepartie en produits :	
<i>dont taxes récupérables :</i>	
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif :	809
Dotations pour dépréciations des créances douteuses :	
« Autres charges immobilières » :	6 401
<i>dont assurances :</i>	
<i>dont taxes non récupérables :</i>	
TOTAL	945 958

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

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 339 831 €. Composé majoritairement du compte « transfert de charges d'exploitation » pour 339 828 € qui

correspond principalement à la commission de souscription, dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges d'exploitation

La commission de souscription de 339 828 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % HT des produits locatifs HT/HC encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2024 à ce titre s'élève à 92 368 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 35 946 € sont constituées des postes suivants :

En Euro	30/09/2024
Frais annuels d'expertise :	
Honoraires du Commissaire aux Comptes :	14 575
Honoraires divers :	343
Honoraires du dépositaire :	
Frais d'actes et de contentieux :	1 979
TVA non récupérable :	
CET :	
Autres frais bancaires :	9 960
Impôts étrangers :	
Honoraires conseils corporate :	
Honoraires prestataires étrangers :	
Annonces et insertions	
Autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) :	9 089
TOTAL	35 946

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 1 442 966 € et est constitué des intérêts de placement de la trésorerie sur des comptes à terme pour 273 752 € ainsi que du produit financier généré par l'acquisition pour une valeur décotée des comptes-courants des sociétés détendant O'Parinor.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 30 septembre 2024, votre SCPI est engagée avec d'autres fonds gérés par Sofidy dans l'acquisition d'un portefeuille constitué de trois parcs d'activités commerciales pour un montant de 12,9 M€ frais inclus (quote-part Sofidynamic).

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, SOFIDY, Société de Gestion de SOFIDYNAMIC, a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 2,0 % HT du prix de souscription des parts, primes d'émission incluses. Cette commission est destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux soit 339 828 €

- 2,5 % HT de commission d'acquisition sur le prix d'acquisition net vendeur du bien immobilier acheté en direct ou via les parts de société que la SCPI contrôle. Cette commission d'acquisition s'élève à 223 750 € HT ;
- 12,0 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 92 368 € HT ;

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

- 5,0 % dans les SCI RC Aulnay 1, 2 et 3, aux côtés notamment d'IMMORENTE, d'EFIMMO 1 et de SOREF 2.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 30 septembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Au 30 septembre 2024
			Plus-values latentes
Bureaux			
Commerces	8 950 000	8 950 000	0
Activités / Logistique			
Hôtels			
Habitations			
TOTAL	8 950 000	8 950 000	0

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Valeur comptable	Valeur estimée	Au 30 septembre 2024
			Plus-values latentes
SCI RC AULNAY 1 ⁽¹⁾	4 201 422	6 025 509	1 824 087
SCI RC AULNAY 2 ⁽¹⁾	2 398 704	2 484 961	86 257
SCI RC AULNAY 3 ⁽¹⁾	252 168	277 113	24 945
TOTAL	6 852 294	8 787 583	1 935 289

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

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Agencements et immos de remplacement (€)	Frais d'acquisition (€)	Prix de revient (€)
SAINT-CYR-L'ECOLE	78 210	4-10 rue Marceau - 10-12 rue Yves Farges	La Vie Claire	267	24/07/2024	900 000		93 125	993 125
BESSONCOURT	90 160	Lieudit "Charmelot et Bequerot" - Territoire de Belfort	Rêve de Literie	335	23/07/2024	6 180 000		657 448	6 837 448
			J.N.E Distribution	259					
			Action France	1 078					
			Chaussea	953					
			Fevemo	363					
			La Fournée du Lion	260					
			Vertbaudet	294					
SAINT-THIBAUT-DES VIGNES	77 400	3 rue des Marmousets	Espace Literie 77	574	27/09/2024	1 870 000		188 175	2 058 175
			Tissu des Ursules	1 122					
TOTAL GÉNÉRAL				5 506		8 950 000	0	938 748	9 888 748

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) (1)
RC1 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	93606	Centre commercial O'Parinor	Divers		27/02/2024	3 895 356	4 201 422
RC2 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	93606	Centre commercial O'Parinor	Divers		27/02/2024	2 280 800	2 398 704
RC3 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	93606	Centre commercial O'Parinor	Divers		27/02/2024	228 613	252 168
Total RC1 RC2 RC3 O'parinor		Centre commercial O'Parinor		3 451		6 404 769	6 852 294
TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS				3 451		6 404 769	6 852 294

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces en quote-part Sofidynamic

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



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

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires de SOFIDYNAMIC, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice clôturant au 30 septembre 2024.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises depuis l'Assemblée Générale Ordinaire constitutive du 19 décembre 2023. Nous avons obtenu de nombreuses informations ou précisions sur l'activité de la SCPI. Nous avons pu examiner les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

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

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

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI SOFIDYNAMIC a collecté 32,4 M€ sur l'année 2024. Au 30 septembre 2024, la capitalisation de SOFIDYNAMIC s'élève à 32,7 millions d'euros, et la SCPI compte 1 533 associés.

INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée au sein de villes périphériques de métropoles dynamiques, aura permis de réaliser en quelques mois un programme d'acquisition de 20 M€ frais inclus, malgré un contexte délicat sur le marché de l'investissement. Ce programme a visé des actifs immobiliers de qualité bénéficiant de fondamentaux solides.

La Société de Gestion a principalement investi dans des villes de périphéries françaises dynamiques avec des locataires solides engagés dans des baux bénéficiant de périodes principalement fermes.

Les acquisitions ont porté sur quatre actifs dont notamment un centre commercial avec de nombreuses boutiques, offrant à votre SCPI, une diversification géographique et une mutualisation du risque solide.

GESTION LOCATIVE

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI s'affichent au travers du taux d'occupation financier moyen, qui s'établit à 93,45 % depuis son lancement.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part ayant jouissance sur l'exercice s'établit à 341,08 €. Ce bon résultat, outre qu'il soit porté par une jouissance partielle des parts créées à ce jour, a été rendu possible grâce à un premier investissement réalisé rapidement sur un actif à fort rendement.

Au 30 septembre 2024, les travaux d'expertise menés sur votre SCPI font ressortir une hausse de la valeur du patrimoine de 14,7 % au 30 septembre 2024. Cette hausse traduit la qualité de l'investissement dans le centre commercial O'Parinor.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

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

PERSPECTIVES

La Société de Gestion compte poursuivre le développement de SOFIDYNAMIC basé sur une politique d'investissement sélective, diversifiée (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier géré...) et orientée principalement vers les villes dynamiques du territoire et les périphéries de grandes métropoles. SOFIDYNAMIC pourra également recourir à l'emprunt de manière raisonnable.

EN CONCLUSION

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

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

Philip LOEB

Président du Conseil de Surveillance

Rapport général du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport général du commissaire
aux comptes

58

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les
conventions réglementées

60

5.1 Rapport général du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de SOFIDYNAMIC,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIDYNAMIC relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 18 janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 janvier 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de SOFIDYNAMIC,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.612-7 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L.612-5 du code de commerce qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY

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

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux de 2 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion. Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, cette commission s'élève à 339 828,00€ hors taxes.
- Une commission de gestion représentant 12 % hors taxes :
 - des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
 - des produits financiers encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société), les produits versés par les sociétés contrôlées à la Société étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société. Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, cette commission s'élève à 92 367,78€ hors taxes.

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

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre

- Une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 2,50% HT du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société. Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, cette commission s'élève à 223 750,00€ hors taxes
- Une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes :
 - en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;
 - en cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
 - en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée. Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1,5% hors taxes du montant desdits travaux pour tout programme de travaux d'un montant

supérieur à cent mille euros (100 000 €) hors taxes. Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 janvier 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Projet de résolutions

6

6.1	De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	64	6.2	De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	65
------------	---	-----------	------------	--	-----------

6.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 30 septembre 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 30 septembre 2024 d'un montant de 1 910 627,63 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice clos le 30/09/2024	1 910 627,63
Report à nouveau des exercices antérieurs	-
Bénéfice distribuable	1 910 627,63

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 159 985,98 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 1 750 641,65 €. En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part est arrêté à 2,38 € par mois de jouissance au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 16,05 € par part émise au cours de l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024 et clos le 31 décembre 2024, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 30 septembre 2024.

SIXIÈME RÉOLUTION

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIDYNAMIC au 30 septembre 2024, à savoir :

- valeur comptable : 32 873 893,12 € soit 301,45 € par part ;
- valeur de réalisation : 34 809 182,31 € soit 319,19 € par part ;
- valeur de reconstitution : 37 123 909,65 € soit 340,42 € par part.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 200 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 14 des statuts. Ces montants tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214 -156 du Code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 600 € pour l'année 2024, couvrant l'exercice clos le 30 septembre 2024 et l'exercice clos le 31 décembre 2024, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, constate :

- que l'Assemblée Générale du 19 décembre 2023 a nommé la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT en qualité de Commissaire aux Comptes de la Société pour un mandat de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de

l'exercice clos au 31 décembre 2030,

- décide de rectifier la date de fin de ce mandat pour la fixer à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028, et ce afin de respecter la durée de six exercices.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

6.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

- D'autoriser dans les conditions visées ci-après le principe de mise en œuvre d'un marché secondaire pouvant coexister de manière temporaire avec un marché primaire ;
- D'autoriser la Société de Gestion, sous condition suspensive de l'acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers du fonctionnement concomitant des marchés primaires et secondaires, à prendre toute mesure ou décision conformes à l'intérêt social de la Société en vue de définir les modalités de fonctionnement concomitant des deux marchés et d'assurer dans ce cadre la gestion des cessions de parts sur le marché secondaire ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 10 des statuts de la Société comme suit ;
- D'autoriser la Société de Gestion à effectuer toute modification corrélative des documents statutaires de la Société ;

ANCIENNE RÉDACTION – Article 10 Transmission des Parts

« .../... »

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

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

Les Associés désirant céder leurs parts adressent à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les Associés désirant acquérir des parts, adressent à la Société de Gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

« .../... »

NOUVELLE RÉDACTION – Article 10 Transmission des Parts

« .../... »

10.3 - Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire

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

A titre exceptionnel, lorsque la Société de Gestion constate qu'il existe des parts en attente de remboursement depuis au moins un (1) mois, cette dernière pourra dans l'intérêt de la Société :

- Décider la création d'un marché secondaire permettant la cession de parts entre Associés sans suspendre la variabilité du capital ;

- Fixer les modalités de ce dispositif et prendre toute mesure ou toute décision permettant la mise en œuvre de celui-ci ;
- Déterminer la durée de fonctionnement et la date de fin de ce dispositif ;
- Mettre à jour les documents d'information de la Société et informer les Associés.

Un même ordre de vente émis par un Associé ne pourra être passé simultanément sur le marché primaire et secondaire.

Les Associés désirant céder leurs parts adressent à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les Associés désirant acquérir des parts, adressent à la Société de Gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

.../... »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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 supprimer la mention des jetons de présence, rendue incorrecte juridiquement depuis la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 19 des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – Article 19 – Conseil de Surveillance

(...)

19.5 Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle portée aux charges d'exploitation.

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

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

NOUVELLE RÉDACTION – Article 19 – Conseil de Surveillance

(...)

19.5 Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle portée aux charges d'exploitation.

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

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

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 l'envoi des documents de convocation aux Assemblées Générales par voie dématérialisée par défaut pour tout nouveau souscripteur au capital de la Société ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 26 des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – Article 26 – Communications

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

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux comptes
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L.214-103 al1 du Comofi, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- Le texte des projets de résolutions

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

Et lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénom usuel, l'âge des candidats, et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

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

(...)

NOUVELLE RÉDACTION – Article 26 – Communications

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

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux comptes
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L.214-103 al1 du Comofi, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- Le texte des projets de résolutions

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

Et lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats, et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

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

(...)

DIX-HUITIÈME 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'intégrer la possibilité dans les statuts, pour la Société de Gestion, d'utiliser le compte « Prime d'émission » pour apurer le solde débiteur des comptes de réserve de la Société ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 28 des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction - Article vingt-huit - Inventaire et comptes sociaux

« ... / ... »

Les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles peuvent notamment être imputés sur la prime d'émission. »

Nouvelle rédaction - Article vingt-huit - Inventaire et comptes sociaux

« ... / ... »

Les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles peuvent notamment être imputés sur la prime d'émission. Les primes d'émission pourront également être affectées à l'apurement du solde débiteur de comptes de réserve. »

DIX-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 :

- D'intégrer, dans les statuts, la possibilité pour la Société de Gestion de distribuer des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission » ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 29 des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction - Article vingt-huit - Inventaire et comptes sociaux

« ... / ... »

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

« ... / ... »

Nouvelle rédaction - Article vingt-huit - Inventaire et comptes sociaux

« ... / ... »

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

« ... / ... »

VINGTIÈME 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.



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