



Rapport Annuel

Édito

Chers Actionnaires,

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

Concernant votre OPPCI, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une légère hausse de la valeur du patrimoine, exposé essentiellement à l'immobilier de commerce de centre-ville, de +0,3 % sur un an. Cette hausse traduit la bonne résilience et la qualité intrinsèque de son patrimoine grâce à sa forte granularité et la politique d'investissement disciplinée menée par votre Société de Gestion.

Sur le plan opérationnel, l'année écoulée a permis de maintenir un taux d'occupation financier moyen élevé de 93,6 % et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2024 de 94,3 % à date de rédaction de l'édito⁽¹⁾.

Votre OPPCI a par ailleurs su profiter de l'intérêt marqué de deux de ses locataires pour leur céder les murs de leurs locaux commerciaux totalisant 2,3 M€, soit un prix de vente moyen supérieur de +17,3% par rapport aux valeurs d'expertise.

En 2024, votre OPPCI proposera lors de la prochaine Assemblée Générale, une distribution globale de 59,50 € par part, en hausse de +10,2 % par rapport à l'année précédente soit un taux de distribution porté à 5,04 %⁽²⁾. Cette progression s'appuie sur la bonne résilience du patrimoine immobilier soutenu par des fondamentaux solides et une gestion rigoureuse et proactive menée par votre Société de Gestion. Coupons réinvestis, la valeur liquidative affiche une performance solide de +7,4 % depuis le 1^{er} janvier 2024⁽³⁾.

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

La Société de Gestion

(1) Au 02/04/2025.

(2) Taux de distribution ramené à la valeur liquidative au 31 décembre 2024.

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

01

Évolution du marché immobilier et de son environnement

- 1.1. Perspectives économiques
1.2. Évolution du contexte monétaire
1.3. Le marché immobilier en 2024

04

Rapport financier sur l'exercice 2024

11			41
4.1.	Bilan actif	42	
4.2.	Bilan passif	42	
4.3.	Compte de résultat	43	
4.4.	Annexe	44	
4.5.	Comptes annuels 2023	54	
4.6.	Annexe des comptes 2023	56	

02

Rapport de gestion sur l'exercice 2024

- 2.1. Objectif de gestion et stratégie d'investissement
2.2. Gestion de la poche immobilière
2.3. Gestion locative
2.4. Expertises et évolution de la valeur liquidative
2.5. Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme
2.6. Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices
2.7. Diverses mentions obligatoires
2.8. Informations relatives aux organes sociaux
2.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel
2.10. Contrôle interne
2.11. Gestion des conflits d'intérêts
2.12. Conventions libres et réglementées
2.13. Perspectives
2.14. Présentation des projets de résolutions

05

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

15			65
-----------	--	--	-----------

06

Rapports du Commissaire aux Comptes

6.1.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuel	70
6.2.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	72

07

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

33			73
-----------	--	--	-----------

- 7.1. De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire
7.2. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

03

Démarche ESG

08

Rapport périodique SFDR

79

Profil et organes de direction et de contrôle

PROFIL

SOFIMMO est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SPI20090001

Date de création : 16/03/2009

Siège Social

303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2024

Monsieur Paul HAGER, Président

Monsieur Philip LOEB

La société MH PUCCINI, représentée par Monsieur François MARTIN

La société Caisse de retraite des Sages-Femmes et des Chirurgiens Dentistes (CARCDSF), représentée par Monsieur Romuald GUEGUEN

Société de Gestion

SOFIDY S.A.S.

Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)

Société par Actions Simplifiée au capital de 565 728 €

303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes

R.C.S. Évry B 338 826 332

Commissaire aux Comptes

Titulaire : FORVIS MAZARS SA - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régnault, 92400 Courbevoie

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris

Informations

Monsieur Jean-Marc PETER

Directeur Général de SOFIDY S.A.S.

303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

SOFIMMO en un coup d'œil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

38,6 M€

Capitalisation au 31/12/2024

+4,5 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2024 depuis
l'origine de l'OPCI

99

Unités locatives

93,6 %

Taux d'occupation financier
en 2024⁽¹⁾

+5,0 %

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

25

Associés

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



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM -voir section 2.3. "Gestion locative".

(2) Taux de distribution ramené à la valeur liquidative au 31 décembre 2024.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2024

(en % des valeurs véniales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : **11,7 %**
- Région Parisienne : **5,4 %**
- Région : **80,1 %**
- Belgique : **2,9 %**



► Répartition par typologie d'actifs



SOFIMMO en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Rue Amiral Sénés - Toulon (83)



Rue Chabrier- Aix-en-Provence (13)



Rue Montgallet - Paris (12^{ème})



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



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

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

► Tableau synthétique

	31.12.2024	31.12.2023
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	4 378 272 €	4 290 551 €
dont loyers	3 459 746 €	3 426 333 €
Charges de l'activité immobilière	-1 267 138 €	-1 253 355 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 111 134 €	3 037 196 €
RÉSULTAT NET	2 475 907 €	2 335 871 €
Résultat sur cessions d'actifs	215 421 €	-450 098 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	2 691 328 €	1 885 773 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	2 660 336 €	1 885 773 €
PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct ⁽¹⁾	52 191 250 €	53 990 500 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	456 390 €	456 390 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	- €	- €
Liquidités et autres	1 180 168 €	2 544 032 €
ACTIF BRUT	53 700 882 €	56 703 358 €
ACTIF NET	38 641 593 €	39 814 246 €
Investissements immobiliers directs et indirects de l'exercice	- €	- €
Cessions immobilières de l'exercice	2 275 000 €	1 067 000 €
Dettes bancaires consolidées (inclus des dettes des participations indirectes contrôlées)	14 519 950 €	16 438 330 €
Surface du patrimoine (en m ²)	17 514 m ²	18 245 m ²
Nombre d'unités locatives	99	101
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽²⁾	93,59 %	94,93 %
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Nombre de parts "A"	1 847,01	1 847,01
Nombre de parts "B"	30 862,90	32 797,79
Nombre total de parts en circulation	32 709,91	34 644,80
Nombre d'actionnaires ⁽³⁾	25	27
Valeur liquidative	1 181,34 €	1 149,21 €
Dividende ⁽⁴⁾	59,50 €	54,00 €

(1) Une partie du patrimoine correspond à la valeur réévaluée du patrimoine en direct (SOFIMMO) et l'autre à la valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect (Syref 8) détenu à 100 % par le fonds.

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

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

(4) Dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2024, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale de mai 2025.

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2024	2023
Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 ^{er} janvier	+5,0 %	+4,7 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	+2,8 %	-3,4 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+7,4 %	+1,0 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁵⁾	+18,1 %	+14,9 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis) ⁽⁵⁾	+88,5 %	+75,7 %

(5) Pour les parts A réservées aux actionnaires fondateurs.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁶⁾	Au 31.12.2024	Au 31.12.2023
TRI sur 10 ans	+3,9 %	+2,1 %
TRI depuis l'origine de l'OPCI	+4,5 %	+3,2 %

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

1

Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1	Perspectives économiques	12
1.2	Évolution du contexte monétaire	12
1.3	Le marché immobilier en 2024	12

1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5%) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : l'Espagne et le Portugal et affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

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

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

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

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

1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15 % en décembre 2024, contre 4,5% fin 2023. L'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi nous assistons

à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).

1.3 Le marché immobilier en 2024

Le retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts et la réduction des tensions inflationnistes a entraîné un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4^{ème} trimestre. Ainsi, 157,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, avec des situations hétérogènes en fonction du pays et de la typologie d'actif immobilier. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 50,3 milliards d'euros (+15 % par rapport à 2023) et 25,9 milliards d'euros (+11 % par rapport à 2023). En France, 15,1 milliards

d'euros ont été investis sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2%. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants par exemple investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.

Commerce (en France)

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

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

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

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

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

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



Rapport de gestion sur l'exercice 2024

2

2.1	Objectif de gestion et stratégie d'investissement	16	2.8	Informations relatives aux organes sociaux	28
2.1.1	Objectif de gestion	16	2.8.1	Membres du Conseil de Surveillance	28
2.1.2	Stratégie d'investissement	16	2.8.2	Directeur Général Unique	28
2.2	Gestion de la poche immobilière	17	2.8.3	Commissaire aux comptes	28
2.2.1	Investissements	17	2.8.4	Évaluateur immobilier	28
2.2.2	Arbitrages de l'exercice	17	2.8.5	Dépositaire	28
2.2.3	État du patrimoine immobilier	18	2.8.6	Délégataire de gestion comptable	28
2.3	Gestion locative	18	2.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	29
2.3.1	Taux d'occupation financier	18	2.10	Contrôle interne	30
2.3.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	19	2.11	Gestion des conflits d'intérêts	31
2.3.3	Gros entretien et suivi des plans de travaux	19	2.12	Conventions libres et réglementées	31
2.3.4	Recouvrement des loyers et des charges	19	2.13	Perspectives	32
2.3.5	Détail du patrimoine au 31 décembre 2024	20	2.14	Présentation des projets de résolutions	32
2.3.6	Événements post-clôture	21			
2.4	Expertises et évolution de la valeur liquidative	22			
2.4.1	Valeur du patrimoine immobilier	22			
2.4.2	Évolution de la valeur liquidative	22			
2.4.3	Historique des valeurs liquidatives et des dividendes	23			
2.4.4	Historique des dividendes	23			
2.5	Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme	24			
2.5.1	Situation d'endettement	24			
2.5.2	Liquidité de l'organisme	25			
2.6	Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices	26			
2.7	Diverses mentions obligatoires	27			

2.1 Objectif de gestion et stratégie d'investissement

2.1.1 Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV SOFIMMO consiste à proposer à des investisseurs un placement à long terme procurant rendement et appréciation en capital générés par un patrimoine locatif principalement investi, directement et indirectement, en murs de commerces.

La SPPICAV investit à long terme :

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Stratégie d'investissement

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

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

- la recherche d'actifs situés sur de bons emplacements et générant des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché afin de disposer de potentiels de revalorisations à moyen ou long terme,
- la recherche d'actifs pouvant nécessiter des travaux de division et/ou de restructuration susceptible de générer des potentiels de revalorisation,

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

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

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

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

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

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

● la recherche d'actifs permettant à la SPPICAV de mutualiser son portefeuille et diversifier ses risques selon les critères suivants :

- ratio d'emprise de chaque locataire à la formation du chiffre d'affaires,
- diversification géographique, par types de biens (boutiques et magasins de centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, bureaux...) et par type d'activités des locataires (alimentaire, prêt-à-porter, bricolage, services, culture, ...).

La poche financière suivra la stratégie d'investissement suivante :

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

2.2 Gestion de la poche immobilière

2.2.1 Investissements

Au regard de l'absence de collecte, votre OPPCI ne s'est pas positionné sur de nouveaux investissements en 2024.

2.2.2 Arbitrages de l'exercice

Au cours de l'exercice, votre OPPCI a su profiter de l'intérêt marqué de deux de ses locataires pour leur céder les murs de leurs locaux commerciaux totalisant 2,3 M€, soit un prix de vente moyen supérieur de +17,3 % par rapport aux valeurs d'expertise, permettant de générer une plus-value nette de fiscalité de 0,2 M€ au travers de :

- La cession des murs d'une enseigne de distribution alimentaire situés rue du Général de Gaulle à La Madeleine (59) pour un prix de 1 075 K€ net vendeur, soit un montant supérieur de +13 % à son prix d'acquisition et de +7,5 % supérieur à la dernière valeur d'expertise 2023, permettant ainsi de générer une plus-value nette de fiscalité de 12 K€ ;

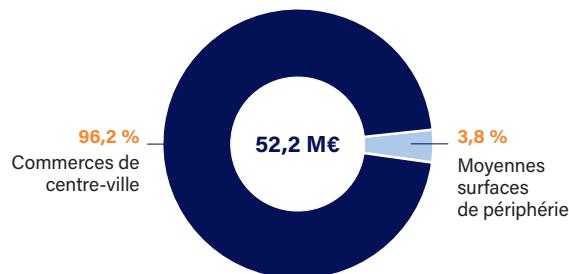
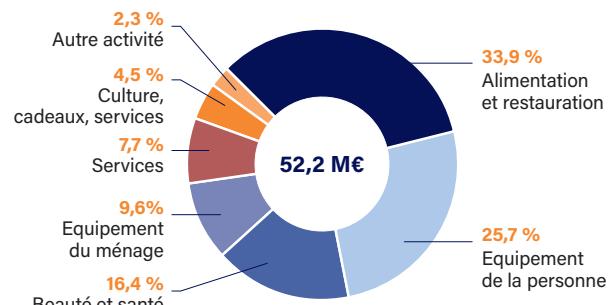
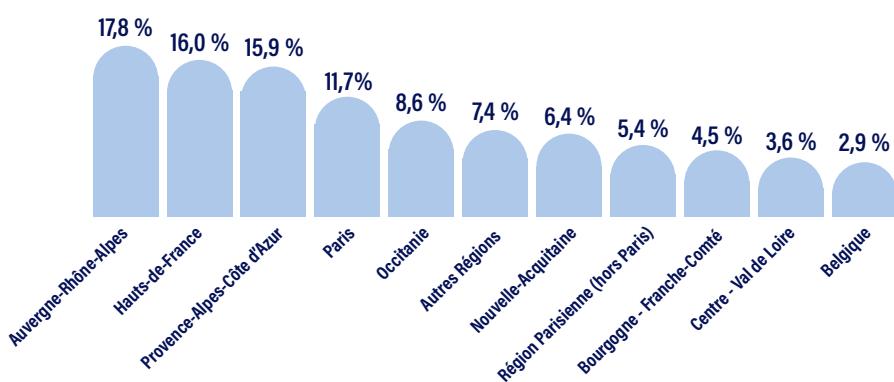
Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise au 31 décembre 2023	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 275 000	215 482	1 940 000	17,3%



Rue des Granges - Besançon (25)

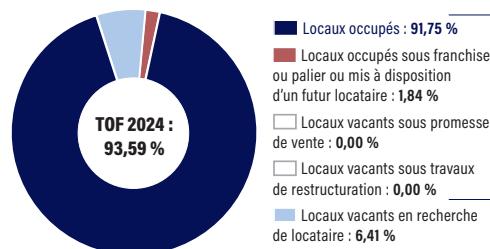
2.2.3 État du patrimoine immobilier**Répartition du patrimoine immobilier direct et indirect au 31 décembre 2024 [en % des valeurs véniales hors droits]**

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2024, le patrimoine diversifié de SOFIMMO, constitué principalement de murs de commerces de centre-ville, se décompose de la manière suivante :

Par typologie**Par type d'activité des locataires****Par géographie****2.3 Gestion locative****2.3.1 Taux d'occupation financier**

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du patrimoine détenu par SOFIMMO s'élève à 93,6 % sur l'exercice 2024 (contre 94,9 % sur l'exercice 2023). Cette légère baisse s'explique par les départs de quatre locataires respectivement situés avenue de l'Impératrice à Biarritz (64), boulevard Limbert à Avignon (84), rue de Paris à Lille (59) et rue Neuve à Lyon (69). À eux seuls, ces actifs représentent 45 % de la vacance financière au 31 décembre 2024 et font actuellement l'objet d'une commercialisation active. Plusieurs relocations sont déjà bien amorcées avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours. D'autres actifs vacants sont par ailleurs travaillés à l'arbitrage.

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

Taux d'occupation financier⁽¹⁾ : 93,59 %

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

2.3.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2024, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation d'une surface commerciale de 42 m² située en cœur de centre-ville de Lille (59) dans le cadre d'un bail dérogatoire de trois mois à un loyer de 32 K€. Depuis janvier 2025, le local est loué dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 à une parfumerie à un loyer de marché de 36 K€, en baisse de -10 % par rapport à l'ancien loyer (40 K€) ;

- l'encaissement d'indemnités de déspécialisations à hauteur de 30 K€ au travers des trois cessions de baux intervenues quai Antoine Riboud à Lyon (69), rue du Mont-Cenis à Paris (18^{ème}) et rue des Trois Mages à Marseille (13). Ces cessions de baux n'ont pour autant pas entraîné de variation des loyers.

À date de rédaction du rapport annuel, de nouvelles relocations déjà signées et d'autres en cours devraient permettre l'amélioration du taux d'occupation financier sur l'année à venir.

2.3.3 Gros entretien et suivi des plans de travaux

Sur un budget 2024 de travaux immobilisés de 1 200 K€, un montant de 128 K€ de travaux a été réalisé à fin décembre 2024, soit 11 % d'avancement. La non-validation de plusieurs dossiers de travaux suite à leur étude approfondie a entraîné le report du reliquat sur 2024 et les années à venir. Les principaux travaux réalisés ont concerné :

- Rue de La Monnaie - Lille (59) : participation aux travaux d'aménagement du locataire pour un montant de 50 K€ suite à la commercialisation du site ;
- Place d'Armes - Valenciennes (69) : réfection du parking pour un montant de 18 K€ ;
- Rue Pierre Mauroy - Lille (59) : travaux de curage pour un montant de 14 K€ ;
- Rue de l'Argenterie - Montpellier (34) : divers travaux suite à la réalisation de diagnostics techniques pour un montant de 12 K€ ;
- Rue Saint-Thibault - Épernay (51) : réalisation d'études en vue de travaux structurels à la suite d'un diagnostic technique réalisé en 2024 pour un montant de 11 K€.



Rue de La Monnaie - Lille (59)

2.3.4 Recouvrement des loyers et des charges

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024 s'établit à 92,1 % à fin décembre 2024 et à 94,3 % à la date de rédaction du présent document (au 02 avril 2025).

2.3.5 Détail du patrimoine au 31 décembre 2024**Immeubles détenus en direct et indirect**

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)
MEYLAN	38240	C.C DES BEALIERES	MSP	146	15/12/2009	156 617	169 568
OURLLES	69390	PLACE ANTOINE DUCLAUX	CCV	138	15/12/2009	192 550	208 067
MARCONNE	62140	AVENUE DE BOULOGNE	MSP	1 048	15/12/2009	1 044 619	1 117 596
SAIN T JUNIEN	87200	13 AVENUE SADI CARNOT	MSP	2 068	15/12/2009	636 583	682 037
BELLEY	01300	90 GRANDE RUE	CCV	230	15/12/2009	218 867	236 456
PUISEUX EN FRANCE	95380	3 ROUTE DE MARLY	MSP	1 098	15/12/2009	806 064	873 099
MENTON	06500	38 RUE PARTOUNEAUX	CCV	1 142	21/10/2010	1 840 178	1 962 035
CANNES	06400	12 RUE JEAN DE RIOUFFE	CCV	175	21/10/2010	944 360	1 002 671
EPERNAY	51000	9 RUE SAINT THIBAULT	CCV	366	21/10/2010	904 473	963 593
MELUN	77000	16 RUE SAINT ASPAIS	CCV	163	16/03/2011	480 000	520 669
BRUXELLES	1180	51 RUE XAVIER BUE	CCV	90	22/12/2011	700 000	818 894
BIARRITZ	64200	4 AVENUE DE L'IMPÉRATRICE	CCV	154	05/03/2012	1 083 333	1 088 079
MORTSEL-ANTWERPEN	2640	STATIELEI, 17	CCV	130	16/05/2012	630 000	712 513
MARSEILLE	13001	33 RUE DES TROIS MAGES	CCV	111	26/07/2012	185 000	207 684
CASTRES	81100	23 RUE VILLEGOUDOU/38 RUE DR ARIBAT	CCV	283	08/08/2012	550 000	616 020
BRUXELLES	1090	AVENUE DE JETTE 233 / RUE PRINCE BAUDOUIN 44	CCV	195	09/11/2012	620 000	741 722
RENNES	35000	C.C ITALIE-2 RUE DE SUISSE	CCV	148	11/01/2013	250 000	281 453
LE LAVANDOU	83980	16 AVENUE DES MARTYRS DE LA RÉSISTANCE	CCV	124	28/02/2013	580 000	620 653
BRETIGNY SUR ORGE	91220	8 BLD DE LA RÉPUBLIQUE/12 RUE ANATOLE FRANCE	CCV	72	22/03/2013	170 000	184 189
CAGNES SUR MER	06800	69 AVENUE DE LA GARE	CCV	73	13/06/2013	200 000	223 133
CHAMBERY	73000	11 AVENUE DES DUCS DE SAVOIE/4 RUE GUILLAUME FICHET	CCV	243	18/07/2013	980 000	1 107 316
CARPENTRAS	84200	96 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	108	09/10/2013	315 000	350 929
AIX EN PROVENCE	13100	17 RUE JACQUES DE LA ROQUE	CCV	58	18/10/2013	340 000	446 057
TOULON	83000	8 PL DE L'AMIRAL SENES/61 RUE J. JAURES	CCV	29	27/08/2014	185 000	205 764
MARSEILLE	13006	4 RUE DES TROIS FRÈRES BARTHÉLÉMY	CCV	115	26/08/2014	240 000	274 026
CHARTRES	28000	19-21 RUE DU BOIS-MERRAIN	CCV	271	25/11/2014	2 300 000	2 460 421
CAVALAIRE SUR MER	83240	15 RUE DU PORT	CCV	38	28/11/2014	190 000	218 682
SAIN T OMER	62500	24-26 RUE DE DUNKERQUE	CCV	392	25/11/2014	1 200 000	1 284 142
PARIS	75012	4 RUE DE LYON	CCV	469	25/11/2014	2 100 000	2 256 180
QUIIMPER	29000	5 RUE SAINT FRANÇOIS	CCV	62	04/12/2014	360 000	404 327
PARIS	75018	113 RUE DU MONT CENIS	CCV	68	11/12/2014	192 000	225 837
BESANCON	25000	18 PLACE DE LA RÉVOLUTION	CCV	1 423	22/12/2014	2 400 000	2 673 009
CHALON SUR SAONE	71100	9 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	177	16/12/2014	520 000	583 325
RENNES	35000	17 RUE DE PENHÖET	CCV	60	30/01/2015	240 000	268 948
RENNES	35000	8 RUE DE LA VISITATION	CCV	53	30/01/2015	290 000	324 979
RENNES	35000	10 GALERIES DU THÂTRE	CCV	103	30/01/2015	370 000	414 628
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	2 PLACE ETIENNE MARCEL	CCV	136	30/06/2015	560 000	642 460
LYON	69002	3 RUE DE BREST	CCV	44	10/07/2015	175 081	197 973
LYON	69003	21 RUE DANTON	CCV	88	10/07/2015	179 066	202 554
LYON	69001	8 RUE LANTERNE	CCV	153	10/07/2015	265 854	300 448
AVIGNON	84000	BOULEVARD LIMBERT-ROUTE DE LYON	CCV	182	11/09/2015	675 000	743 811
PAU	64000	9 RUE SERVIEZ	CCV	62	01/02/2016	400 000	453 087
PARIS	75001	56 RUE DE RICHELIEU-23 RUE DES PETITS CHAMPS	CCV	43	06/04/2016	670 000	729 295
PARIS	75017	15, 15BIS ET 15TER BD GOUVION SAINT CYR	CCV	165	07/04/2016	1 130 000	1 229 110
VALENCIENNES	59300	5-7 PLACE D'ARMES	CCV	231	28/04/2016	830 000	956 423
TROUVILLE-SUR-MER	14360	21 RUE DES ECORES-50-52 BLD FERNAND MOUREAUX	CCV	148	20/06/2016	750 000	811 976
LYON	69001	7 RUE NEUVE	CCV	241	28/06/2016	570 000	575 985
POISSY	78300	27-29 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE-RUE JEAN-CLAUDE MARY	CCV	112	23/05/2017	610 000	656 926
LYON	69007	4 COURS GAMBETTA-3 RUE BASSE-COMBALOT	CCV	106	21/06/2017	405 000	441 955
NIMES	30000	2 RUE CRÉMIEUX	CCV	73	07/07/2017	494 333	556 627
NIMES	30000	10 RUE DE L'ASPIC	CCV	94	07/07/2017	424 626	471 898
NIMES	30000	14 RUE DE L'ASPIC	CCV	77	07/07/2017	374 943	419 177
TOULOUSE	31000	2 RUE DU FOURBASTARD	CCV	73	07/07/2017	950 000	1 053 508
MARSEILLE	13006	19-21 RUE MONTGRAND	CCV	44	18/07/2017	240 000	272 564
NANTES	44000	24 RUE DU CALVAIRE	CCV	78	18/07/2017	360 000	386 546
LILLE	59000	38 RUE LEPELLETIER	CCV	41	20/07/2017	640 000	702 852
WASQUEHAL	59290	12 PLACE MENDES FRANCE	CCV	382	20/07/2017	1 280 000	1 408 161
LILLE	59000	1-3 RUE DU SEC AREMBIAULT	CCV	130	20/07/2017	2 088 000	2 295 605

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)
LILLE	59000	106 RUE DE PARIS	CCV	105	20/07/2017	400 000	439 820
LILLE	59000	40 RUE DE LA MONNAIE	CCV	119	01/09/2017	1 050 000	1 171 825
LYON	69006	27 RUE DE SÈZE	CCV	117	23/10/2017	350 000	392 401
BORDEAUX	33000	16 RUE DES CONILS	CCV	106	09/01/2018	582 800	666 634
ANNEMASSE	74100	22 RUE DU COMMERCE	CCV	287	18/04/2018	1 100 000	1 197 500
LYON	69006	10 COURS VITTON	CCV	83	07/05/2018	350 000	395 893
AMIENS	80000	4 À 20 PLACE ALPHONSE FIQUET-12 ET 4 PASSAGE FIQUET	CCV	315	26/06/2018	1 580 000	1 756 616
ANTIBES	06600	1 PLACE GUYMENER	CCV	98	14/08/2018	815 000	878 453
MONTPELLIER	34000	55 GRANDE RUE JEAN MOULIN	CCV	65	19/09/2018	800 000	860 914
THONON LES BAINS	74200	1 RUE DES ARTS	CCV	49	13/12/2018	175 000	188 470
THONON LES BAINS	74200	6 RUE DES ARTS	CCV	111	13/12/2018	365 000	393 128
VALENCE	26000	49 RUE MADIER DE MONTIAU	CCV	84	17/12/2018	263 000	282 093
PARIS	75012	26 RUE MONTGALLET	CCV	75	23/01/2019	533 814	603 672
PARIS	75012	32 RUE MONTGALLET	CCV	47	23/01/2019	371 186	419 761
BESANCON	25000	69 RUE DES GRANGES	CCV	239	30/04/2019	550 000	635 865
MONTPELLIER	34000	14 RUE DE L'ARGENTERIE	CCV	185	18/06/2019	1 150 000	1 294 029
LYON	69003	51 AVENUE DU MARÉCHAL DE SAXE-30 COURS LAFAYETTE	CCV	106	09/07/2019	710 000	805 961
LYON	69002	4 RUE CASIMIR PÉRIER	CCV	229	27/11/2019	670 000	754 169
LYON	69002	5-7 QUAI ANTOINE RIBOUD	CCV	314	27/11/2019	1 260 000	1 420 289
CANNES	06400	6 RUE MACÉ	CCV	101	02/03/2020	1 055 000	1 195 625
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT					17 158	52 617 347	57 990 757
CLERMONT FERRAND	63000	7 RUE DU 11 NOVEMBRE	CCV	249	26/07/2021	500 000	561 850
AIX EN PROVENCE	13100	5 RUE CHABRIER	CCV	70	06/09/2021	685 000	762 300
BIARRITZ	64200	2 AVENUE DE L'IMPÉRATRICE	CCV	37	07/10/2022	1 300 000	1 396 835
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : IMMEUBLES DÉTENUS VIA LA SCI SYREF 8					356	2 485 000	2 720 985
TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE					17 514	55 102 347	60 711 742

VALORISATION HORS DROITS AU 31/12/2024 **52 191 250 €**

Détail du patrimoine au 31 décembre 2024 - Titres de participation

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/24 (€)
SCPI Aestiam Pierre Rendement	500 500 €	456 390 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500 €	456 390 €

Une demande de retrait a été transmise au cours du mois de janvier 2023 portant sur la totalité des parts. Cette demande est en cours de traitement. À fin janvier 9 628 parts restent prioritaire sur la demande de retrait émise par SOFIMMO.

Gestion de la poche financière

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

Date	Valeur boursière de la poche (€)	+ / - valeur latente (€)	+ / - valeur réalisée (€)	Performance depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾
31/12/2022	2 585 608 €	- 476 776 €		-29,6 %
26/05/2023 ⁽²⁾			-118 960 €	
22/06/2023 ⁽³⁾			- 118 478 €	
28/06/2023 ⁽⁴⁾			- 67 684 €	
07/11/2023			- 187 638 €	
31/12/2023	- €	- €		
31/12/2024	- €	- €		

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

(2)(3)(4) Trois cessions pour un total de 155 titres ont eu lieu en date du 26 mai 2023, 22 juin 2023 et du 28 juin 2023 pour un montant global de 1 396 K€ permettant de se conformer au ratio de liquidité minimum de 2 % du portefeuille global.

Au 31 décembre 2024, votre OPPCI ne détient plus d'actifs financiers investis en OPCVM immobiliers. Pour rappel, SOFIMMO a cédé le solde de sa position dans l'OPCVM SOFIDY SELECTION 1 le 7 novembre 2023, pour un montant total de 1 174 K€.

À cette date, la valeur liquidative (part GI) de SOFIDY SELECTION 1 affichait une progression de +2,1 % depuis le début de l'année, contre une baisse de -0,6 % pour son indice de référence FTSE EPRA/NAREIT. Cette cession a permis de renforcer la trésorerie de votre OPPCI et d'assurer le respect du ratio de liquidités minimum de 2 %.

2.3.6 Événements post-clôture

Deux vente ont été signée au cours du premier trimestre 2025 concernant des actifs situés rue de la Visitation à Rennes (35) pour un prix net vendeur de 360 K€ et avenue Sadi Carnot à Saint-Junien (87) pour un prix net vendeur de 166 K€.

2.4 Expertises et évolution de la valeur liquidative

2.4.1 Valeur du patrimoine immobilier

La valeur du patrimoine immobilier hors droits de la Société s'établit à 52,6 M€ au 31 décembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct et indirect pour un montant de 52,2 M€, soit 99,1 % de la valeur du patrimoine immobilier ;
- d'une participation financière dans une SCPI pour un montant de 0,5 M€, soit 0,9 % de la valeur du patrimoine immobilier.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert indépendant Cushman & Wakefield sous la forme

2.4.2 Évolution de la valeur liquidative

d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2024, l'ensemble des actifs immobiliers a fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Au 31 décembre 2024, la valorisation du patrimoine immobilier reste stable à +0,3 % à périmètre constant sur un an, confirmant sa bonne résilience.

La participation financière dans une SCPI est valorisée à la dernière valeur liquidative connue au 31 décembre 2024 et affiche une variation stable sur un an.



Rue Villegoudou - Castres (81)

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

2.4.3 Historique des valeurs liquidatives et des dividendes

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre de parts "A" en circulation	1 847,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01
Nombre de parts "B" en circulation	35 040,77	34 389,84	33 785,03	32 797,79	30 862,90
Nombre total de parts en circulation	36 887,78	36 236,84	35 632,03	34 644,80	32 709,91
Valeur liquidative (en €)	1 250,68 €	1 259,78 €	1 189,30 €	1 149,21 €	1 181,34 €
Actif net (en €)	46 134 934 €	45 650 288 €	42 377 257 €	39 814 347 €	38 641 593 €
Dividende par part	52,50 €	54,00 €	54,00 €	54,00 €	59,50 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice ⁽²⁾	-4,3 %	+0,7 %	-5,6 %	-3,4 %	+2,8 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine ⁽²⁾	+25,1 %	+26,0 %	+18,9 %	+14,9 %	+18,1 %

(1) Proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2024.

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

2.4.4 Historique des dividendes

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

- Revenus nets des actifs immobiliers : la Société est tenue de distribuer au minimum 85 % du résultat distribuable afférent aux immeubles détenus en direct diminué de 1,5 % du prix de revient des actifs (« abattement notionnel »). Cette distribution intervient dans les cinq mois de la clôture de l'exercice suivant la réalisation des revenus ;

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

Obligation de distribution et distribution proposée

En Euros	Base de calcul	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		%	Montant	Montant maximum	par part ⁽²⁾
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel ⁽¹⁾	1 405 093,39 €	85%	1194 329,38 €	1 946 239,62 €	59,50 €
Revenus des filiales	- 93 586,14 €	85%	- 79 548,22 €		
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N-1)	- €	50%	- €		
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N)	477 274,79 €	50%	238 637,39 €		
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	22 513,00 €	100%	22 513,00 €		
TOTAL	1 811 295,03 €		1 375 931,55 €	1 946 239,62 €	59,50 €

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

(2) La distribution bénéficie aux parts en circulation à la date de ladite distribution ; le montant de 59,50 € s'entend pour une part en circulation dès la date de versement de l'acompte sur dividende (29 novembre 2024).

La Société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2024 à hauteur de 34,50 € par part, soit un montant maximum de 1 128 491,88 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 817 747,83 € au total) versé le 29 novembre 2024, ce solde porte le dividende total au titre de l'exercice à 59,50 € pour les parts en circulation au moment des versements, soit un montant maximum de 1 946 239,62 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 59,50 € par part au titre de l'exercice 2024 est en progression de +10,2 % par rapport à celle de l'exercice précédent.

Montant des dividendes au titre des trois derniers exercices

Exercice	2024	2023	2022
Acompte sur dividende (nov. N)	25,00 € / part	25,00 € / part	25,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	34,50 € / part	29,00 € / part	29,00 € / part
DIVIDENDE TOTAL	59,50 € / part	54,00 € / part	54,00 € / part

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

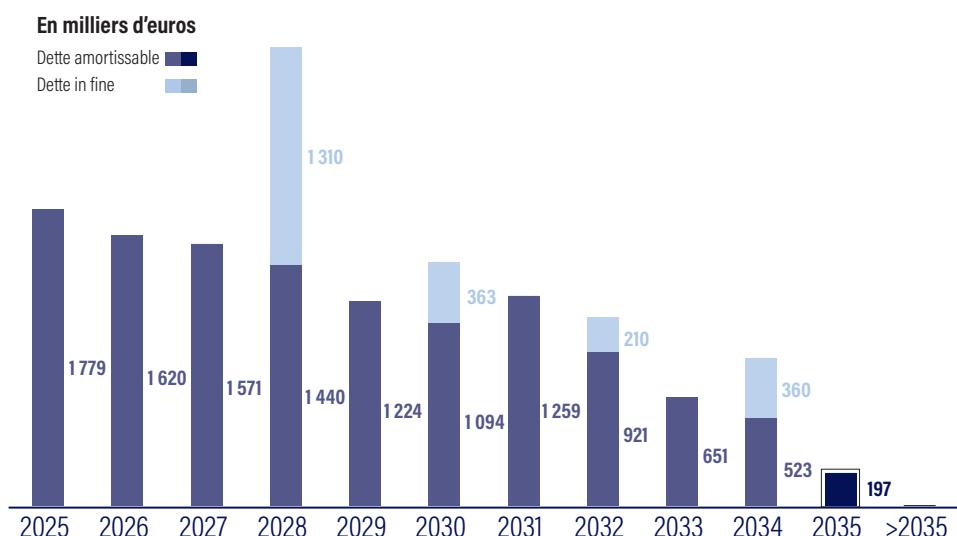
2.5.1 Situation d'endettement

Le ratio *loan-to-value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe à 27,8 % au 31 décembre 2024 contre 30,4 % au 31 décembre 2023. Net de trésorerie, le montant de l'endettement s'élève à 13,3 M€ soit un ratio d'endettement de 25,6 %.

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire détenue directement par SOFIMMO s'établit à 13,5 M€. En intégrant la dette contractée par la participation financière contrôlée (SYREF 8), celle-ci s'élève à 14,5 M€ dont 98,0 % à taux fixe et 2,0 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice est de 1,61 % (contre 1,71 % sur l'exercice précédent).

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (10 ans et 3 mois) et une durée de près de 4 ans et 4 mois. Les garanties octroyées sont généralement des inscriptions hypothécaires de premier rang.

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



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,32 et 1,34.

2.5.2 Liquidité de l'organisme

Introduction du mécanisme de plafonnement de rachats

En 2023, SOFIDY a décidé de mettre à jour le prospectus de votre SPPICAV SOFIMMO en y introduisant des règles de plafonnement des rachats (ou « gates »). La mise en place de gates permet d'étaler temporairement les demandes de rachats sur plusieurs Valeurs Liquidatives, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des actionnaires le commande, dès lors qu'elles dépassent un seuil. L'activation des gates n'est pas automatique et reste soumise à la décision de la Société de Gestion. Les circonstances exceptionnelles peuvent notamment être constatées si la valeur des Actifs Immobiliers est supérieure ou égale à 95 % de l'Actif Brut de la SPPICAV ou si le contexte de marché ne permet pas des ventes immobilières dans l'intérêt des actionnaires.

À cet effet, et dans ce cadre, lorsque le montant cumulé des demandes de rachats diminué du montant cumulé des souscriptions à une même date d'établissement de la Valeur Liquidative est supérieur à 2 % de l'actif net de la SPPICAV à cette date d'établissement de la Valeur Liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 2 % de l'actif net de la SPPICAV (soit 2 % par trimestre), mais pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des demandes de rachats qui excède 2 % de l'actif net de la SPPICAV. Les demandes de rachat non exécutées à la date d'établissement de la Valeur Liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine date d'établissement de la Valeur Liquidative, sauf indication contraire de l'actionnaire concerné parvenue selon les modalités décrites à l'article 4.5.3 du prospectus.

Vous retrouverez les conditions d'application de ce mécanisme dans le prospectus de la SPPICAV.

Souscriptions - rachats au cours de l'exercice :

Aucune souscription n'a été enregistrée en 2024. En revanche, des retraits ont été effectués pour un total de 1 934 889,36 parts, représentant un montant de 2 243 779 €.

Dans le cadre de l'activation du mécanisme de plafonnement des rachats instauré lors de la centralisation de fin décembre 2023, les remboursements ont été partiellement réalisés sur la base des valeurs liquidatives du 31 décembre 2023 et du 29 mars 2024.

À compter de la valeur liquidative du 28 juin 2024, l'ensemble des ordres de retrait reçus a été intégralement exécuté, sans nécessiter d'appliquer le dispositif de plafonnement des rachats (« gates »). Ainsi, la liquidité de votre OPPCI est pleinement assurée à fin décembre 2024, sans aucune part en attente de traitement.

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

Au 31 décembre 2024, les 32 709,90954 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre vingt-cinq actionnaires parmi lesquels figurent quatre actionnaires fondateurs porteurs de parts A et vingt-et-un actionnaires porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2024, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 34,5 % et 22,3 %.

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2024, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Liquidités	Montants (en €)
Compte à terme :	
Certificats de dépôt :	
Disponibilités en banque :	1 180 168
TOTAL	1 180 168

Ces liquidités représentent 2,2 % du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2024.



Rapport de gestion sur l'exercice 2024

TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

2.6 Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices

En 2024, le chiffre d'affaires affiche une croissance de +2,0 %, principalement imputable à l'encaissement d'indemnités perçues au titre de résiliations anticipées et de cessions de droits au bail pour un montant total de 175 K€.

Le résultat net avant cession progresse de +6 %, s'établissant à 2 476 K€, porté par la croissance du chiffre d'affaires tel que présenté ci-dessus et de la maîtrise du niveau de charges.

Le résultat net par part ressort à 81,33 € par action, en progression de +49 % par rapport à 2023 (54,43 €), bénéficiant des plus-values générées par les cessions d'actifs réalisées sur l'exercice, et non de moins-values comme enregistrées l'année précédente.

En Euros	2020	2021	2022	2023	2024
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	46 134 933 €	45 650 288 €	42 377 257 €	39 814 247 €	38 641 593 €
<i>dont Actif Net parts A</i>	2 310 019 €	2 326 812 €	2 196 648 €	2 122 602 €	2 181 945 €
<i>dont Actif Net parts B</i>	43 824 914 €	43 323 476 €	40 180 609 €	37 691 247 €	36 459 648 €
Nombre de parts en circulation	36 887,78	36 236,84	35 632,03	34 644,80	32 709,91
<i>dont nombre de parts A</i>	1 847,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01
<i>dont nombre de parts B</i>	35 040,77	34 389,84	33 785,03	32 797,79	30 862,90
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	4 019 643 €	4 099 035 €	4 168 722 €	4 290 551 €	4 378 272 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	2 075 610 €	1 864 014 €	1 982 694 €	2 335 871 €	2 475 907 €
Résultat sur cessions d'actifs	17 258 €	222 610 €	249 642 €	-450 098 €	215 421 €
Résultat avant comptes de régularisation	2 092 868 €	2 086 624 €	1 733 052 €	1 885 773 €	2 691 328 €
Comptes de régularisation	3 060 €	-22 423 €	-	-	-30 992 €
Résultat net de l'exercice	2 095 928 €	2 064 201 €	1 733 052 €	1 885 773 €	2 660 336 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat net de l'exercice par part ⁽¹⁾	56,82 €	56,96 €	48,64 €	54,43 €	81,33 €
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	52,50 €	54,00 €	54,00 €	54,00 €	59,50 €

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

(2) Pour 2024 ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 29 novembre 2024 aux parts existantes à cette date.



Centre commercial des Béalières - Meylan (38)

2.7 Diverses mentions obligatoires

Informations relatives aux délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2024 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	122					
Montant total des factures concernées (TTC)		234		7 767	31 225	39 226
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,02%	0,00%	0,61%	2,46%	3,10%
(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
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	208					
Montant total des factures concernées (TTC)		21 618	7 180	77 513	525 146	631 458
% du CA de l'exercice (TTC)		0,49%	0,16%	1,77%	11,99%	14,42%
(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
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Informations relatives aux frais d'exploitation immobilière

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

	2023			2024		
	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés
Frais d'exploitation immobilière	669 635 €	1,7 %	1,2 %	303 243 €	0,8%	0,6%

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

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

Informations relatives aux dépenses non déductibles et aux dépenses somptuaires

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

2.8 Informations relatives aux organes sociaux

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

2.8.1 Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

2.8.2 Directeur Général Unique

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

2.8.3 Commissaire aux comptes

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

FORVIS MAZARS SA

Représenté par Monsieur Johan RODRIGUEZ

Tour EXALTIS - 61, rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE

2.8.4 Évaluateur immobilier

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

2.8.5 Dépositaire

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

2.8.6 Délégataire de gestion comptable

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

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

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

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 26,5 équivalents temps plein en 2024.

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



Rue du Bois Merrain - Chartres (28)



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

2.10 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

L'Assemblée Générale 19 mai 2024 a par ailleurs ratifié la nomination de la Société Générale en qualité de dépositaire de votre OPPCI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de l'OPPCI.

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.11 Gestion des conflits d'intérêts

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

2.12 Conventions libres et réglementées

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Néant.

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

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

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

COMMISSION DE GESTION

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

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

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

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

Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2024 une charge de 390 477,01 € TTC.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

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

Il n'y a pas eu de commission de souscription non-acquise au cours de l'exercice 2024.

COMMISSION DE SURPERFORMANCE

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

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

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

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2024.

2.13 Perspectives

En 2025, votre Société de Gestion assurera une gestion active de son portefeuille avec un programme d'arbitrage dynamique afin de préserver la liquidité du fonds et réinvestir, si nécessaire, dans des murs de commerces en centre-ville de villes moyennes à fort potentiel. La conduite

des actions d'amélioration du taux d'occupation financier restera, comme l'année passée, au cœur de la stratégie d'optimisation des résultats de votre OPPCI. Pour l'exercice 2025, votre Société de Gestion entend maintenir une politique de distribution de 5,00 %.

2.14 Présentation des projets de résolutions

SEPTIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, de retirer au Conseil de Surveillance son pouvoir décisionnaire conditionnant certaines décisions de gestion afin de se conformer au droit européen et notamment la directive AIFM.

HUITIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION VISANT À SIMPLIFIER LA RÉDACTION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier les articles 2, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 22 et 28 des statuts de la Société afin d'améliorer leur rédaction.

3

Démarche ESG

3.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	34
3.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	34
3.1.2	Démarche ESG de SOFIDY.....	34
3.1.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	36
3.1.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	38
3.1.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	39
3.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	40

Démarche ESG

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

3.1 Démarche ESG (inclus les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

3.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (inclus 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.

Objectifs ESG du fonds

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

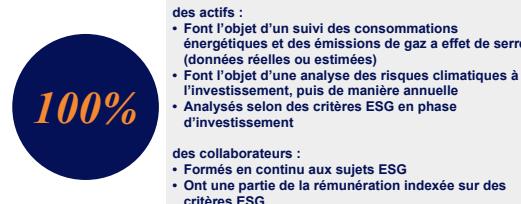
Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale. En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres-villes et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet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

Renvoi vers l'annexe SFDR

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR p 80.

Chiffres clés

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



Conformément aux engagements pris sur plusieurs critères ESG dans le cadre de la labellisation ISR en 2022, SOFIMMO a atteint ses objectifs à l'issue d'une période de trois années, et a pu conserver son label ISR jusqu'au 21 décembre 2024. Le fonds a atteint une note de 51,99 et a dépassé la note seuil fixée de 50,38 dans le cadre du label. La société a fait le choix de ne pas renouveler le label, pour simplifier l'approche de durabilité en se concentrant sur sa démarche Article 8 au sens de la SFDR, intégrant l'objectif d'investir dans les commerces de proximité en centre-ville.

3.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de SOFIDY

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



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024

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



2023

2022

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



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

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



2021



Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

2020

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



Lancement d'une plateforme d'impact

2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital



Application de la politique d'investissement responsable du Groupe



Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

2017
2016

Équipe ESG dédiée



Premier rapport de développement durable publié

2015
2014

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



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Démarche ESG

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

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

<p>Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.</p>	 Signatory of: PRI 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.</p>	 TCFD Task Force on Climate-related Financial Disclosures
<p>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>	 OID Penser 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>	 ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SPÉCIALISTES DU PLACEMENT IMMOBILIER
<p>SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</p>	 FEI

3.1.3 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. SOFIMMO a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

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

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

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

Depuis 2023, SOFIMMO déploie la solution iQspot sur des actifs prioritaires. Cette solution permet de collecter les consommations énergétiques réelles des parties privatives en temps réel, grâce à des capteurs connectés, et d'identifier les axes d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'actif. iQ Spot a été déployé principalement sur les commerces de pied d'immeuble, où la collecte de données réelles est généralement difficile à mettre en œuvre. Avec une meilleure compréhension de l'efficacité énergétique de ces actifs, grâce à la collecte de données réelles, SOFIMMO pourra mieux accompagner les locataires sur la manière de réduire la consommation d'énergie.

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

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

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

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

En 2024, SOFIMMO a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs ayant un DPE F ou G en priorité.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

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

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

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

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

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

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

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.

En 2024, pour renforcer l'approche et accompagner le déploiement de la stratégie, SOFIDY et le groupe Tikehau Capital ont défini des outils de gouvernance dédiés à la biodiversité afin d'aider au déploiement de la stratégie et des plans d'action associés sur les actifs. Au total, cinq documents ont été créés :

- Cahier des charges de gestion écologique des espaces verts ;
- Check-list à l'investissement ;
- Cahier des charges de conception et rénovation des espaces verts et Charte chantier biodiversité.

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

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

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

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

Démarche ESG

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

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

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

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

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

SOFIMMO incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À 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.

Depuis 2024, SOFIMMO déploie la solution iQspot sur des actifs prioritaires du portefeuille. Des capteurs connectés ont été installés sur site afin de collecter les consommations d'eau, souvent difficiles à collecter pour les actifs en copropriété. Ces capteurs permettront de suivre les consommations réelles, de détecter les fuites d'eau et d'identifier les actifs prioritaires sur lesquels des actions de réduction des consommations doivent être mises en œuvre.

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

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

Contribuer au dynamisme des centres urbains

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

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

SOFIMMO contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

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

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

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

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

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

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

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

En 2024, SOFIMMO a mis en œuvre un suivi sur le confort, la santé et le bien-être des occupants et utilisateurs de ses actifs. En installant des capteurs sur des actifs prioritaires du portefeuille, la qualité de l'air intérieur et l'environnement sonore seront monitorés avec l'objectif de promouvoir le bien-être dans les actifs et de maintenir un environnement sain et confortable pour les locataires.

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

3.1.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Traviller pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIMMO, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés et actionnaires

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

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

Engagement des locataires

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

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

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

Engagement des prestataires

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

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

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

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

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

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>



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

Démarche ESG

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

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

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

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

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

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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



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

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

Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

Cela signifie que SOFIMMO s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾ et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

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

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

4

Rapport financier sur l'exercice 2024

4.1	Bilan actif	42	4.5	Comptes annuels 2023	54
4.2	Bilan passif	42	4.5.1	Bilan actif 2023	54
4.2	Bilan passif	42	4.5.2	Bilan passif	54
4.2	Bilan passif	42	4.5.3	Compte de résultat	55
4.3	Compte de résultat	43	4.6	Annexe des comptes 2023	56
4.4	Annexe	44	4.6.1	Hors Bilan	56
4.4.1	Hors Bilan	44	4.6.2	Faits caractéristiques de l'exercice	56
4.4.2	Faits caractéristiques de l'exercice	44	4.6.3	Règles et méthodes d'évaluation des actifs	56
4.4.3	Règles et méthodes d'évaluation des actifs	44	4.6.4	Évolution de l'actif net	57
4.4.4	Évolution de l'actif net	46	4.6.5	Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	58
4.4.5	Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	46	4.6.6	Évolution de la valeur actuelle des parts et actions	58
4.4.6	Évolution de la valeur actuelle des parts et actions	46	4.6.7	Évolution par nature des autres actifs immobiliers	58
4.4.7	Évolution par nature des autres actifs immobiliers	46	4.6.8	Décomposition des créances	58
4.4.8	Décomposition des créances	46	4.6.9	Décomposition des dettes	59
4.4.9	Décomposition des dettes	47	4.6.10	Information sur les parties liées	59
4.4.10	Information sur les parties liées	48	4.6.11	Ventilation des emprunts	59
4.4.11	Ventilation des emprunts	48	4.6.12	Détail des provisions	60
4.4.12	Détail des provisions	49	4.6.13	Décomposition des capitaux propres	60
4.4.13	Décomposition des capitaux propres	49	4.6.14	Affectation du résultat	60
4.4.14	Affectation du résultat	50	4.6.15	Détail des postes du compte de résultat	61
4.4.15	Détail des postes du compte de résultat	51	4.6.16	Frais de gestion	62
4.4.16	Frais de gestion	52	4.6.17	Résultat sur cession d'actifs	62
4.4.17	Résultat sur cession d'actifs	52	4.6.18	Inventaire	63
4.4.18	Inventaire	53	4.6.19	Tableau des filiales et participations	63
4.4.19	Tableau des filiales et participations	53			

4.1 Bilan actif

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS - ACTIF		31/12/2024
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER		51 848 072
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		49 891 250
Contrats de crédit bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°		536 662
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°		
Avances preneurs sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾		1 420 160
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS		20 351
Dépôts		20 351
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
AUTRES ACTIFS		1 832 460
Créances locataires		564 363
Autres créances		87 929
Dépôts à vue		1 180 168
TOTAL ACTIF		53 700 882

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

4.2 Bilan passif

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS - PASSIF		31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)		38 641 593
Capital		30 310 890
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾		6 488 116
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾		2 660 336
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		- 817 748
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER		
Dettes sur rentes viagères		
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail		
Provisions sur filiales et participations		
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES		15 059 289
Emprunts envers les établissements de crédit		13 558 445
Autres emprunts et dettes financières		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		578 498
Autres dettes d'exploitation		922 346
TOTAL PASSIF		53 700 882

(1) Compte de régularisation compris.

4.3 Compte de résultat

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Produits immobiliers	4 273 014
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	105 175
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	83
TOTAL I	4 378 272
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges immobilières	-733 890
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-290 731
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-242 516
TOTAL II	-1 267 137
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	3 111 135
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	52 932
TOTAL III	52 932
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	347
TOTAL IV	347
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	53 279
AUTRES PRODUITS (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-688 507
Autres charges (VII)	
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	2 475 907
Régularisation sur résultat net (VIII)	-30 992
RESULTAT NET APRES REGULARISATION (A +/- VIII)	2 444 915
Plus values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	215 482
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
TOTAL IX	215 482
MOINS VALUES RÉALISÉES NETTES	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-61
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
TOTAL X	-61
RÉSULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES (B = IX-X)	215 421
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C= A +/- VIII + B +/- XI)	2 660 336

4.4 Annexe

4.4.1 Hors Bilan

En Euros	31/12/2024
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	13 524 692
Engagements réciproques	
Promesses d'achat	
Engagements reçus	
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction	
Engagements donnés	
Dettes garanties ⁽¹⁾	13 524 692
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction	
Engagements sur opérations de marché	
Engagements sur marchés réglementés	
Engagements de gré à gré	

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

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total restant dû de 13 524 692 €), des garanties hypothécaires ont été accordées au profit des banques prêteuses. Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, la SPPICAV est souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

4.4.2 Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2024 est d'une durée de 12 mois.

4.4.3 Règles et méthodes d'évaluation des actifs

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 - Voir ci-après ;
- indépendance des exercices.

Les comptes sont établis en euros. La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle. Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables

L'OPPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-dessous.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV) ;
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges ;

- évolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail ;
- évolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes ;
- annexe complétée et restructurée.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

Règles d'évaluation des actifs

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

a. Actifs à caractère immobilier

- principe général :

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

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

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

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

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

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

Immeubles en cours de cession : au 31 décembre 2024, aucun actif est en cours de cession.

Immeubles en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) : au 31 décembre 2024, aucun immeuble n'est actuellement en cours de construction.

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

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

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct par l'OPPCI,

- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus,
- la valeur nette des autres actifs et passifs détenus.

L'économie de droit pris en compte dans les comptes de l'exercice 2024 s'élève à 158 700 €.

c. Instruments financiers

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

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

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

d. Créances

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amoindrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles. Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

e. Endettement

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

Règles de comptabilisation de certaines opérations

f. Mode de comptabilisation des revenus

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

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

g. Charges d'entretien et travaux

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

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

4.4.4 Évolution de l'actif net

En Euros	31/12/2024
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	39 814 247
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPPCI)	
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPPCI)	-2 243 779
Frais liés à l'acquisition	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	160 556
<i>Définitions d'estimation exercice N</i>	<i>-8 892 540</i>
<i>Définitions d'estimation exercice N-1⁽¹⁾</i>	<i>-9 053 097</i>
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	
<i>Définitions d'estimation exercice N</i>	
<i>Définitions d'estimation exercice N-1</i>	
Distribution de l'exercice précédent	-963 011
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	2 691 328
Acomptes versés au cours de l'exercice	
<i>Sur résultat net</i>	<i>-817 748</i>
<i>Sur cessions d'actifs</i>	
Autres éléments	0
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	38 641 593

(1) Régularisation suite à changement de méthode sur l'année 2024.

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

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	51 570 500	-2 275 000	-	595 750	49 891 250	
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
TOTAL	51 570 500	-2 275 000	-	595 750	49 891 250	

4.4.6 Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont frais
Parts des sociétés de personne ⁽¹⁾	691 282	-	-	-154 620	536 662	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	-	-	-	-	-	
TOTAL	691 282	-	-	-154 620	536 662	

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

4.4.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers

Néant

4.4.8 Décomposition des créances

Décomposition des créances (En Euros)	31/12/2024
CRÉANCES LOCATAIRES	
Créances locataires	406 235
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	622 882
Dépréciation des créances locataires	-464 754
TOTAL	564 363
AUTRES CRÉANCES	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	46 034
Syndics	
Autres débiteurs	41 550
Charges constatées d'avance	345
TOTAL	87 929
TOTAL CRÉANCES	652 292

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 564 363 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
- Locataires :	406 235
- Créances douteuses (avant provisions) :	622 882
- Provisions pour dépréciations de créances :	-464 754
TOTAL	564 363

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 (dépot 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.

4.4.9 Décomposition des dettes

Décompositions des dettes (En Euros)	31/12/2024
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	
Emprunts	13 558 445
Concours bancaires courants	
TOTAL	13 558 445
AUTRES DETTES FINANCIÈRES	
Prêts actionnaires	
Dépôts de garantie	578 498
TOTAL	578 498
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	
Locataires créditeurs	398 934
Fournisseurs et comptes rattachés	27 367
État et autres collectivités	128 137
Souscriptions reçues - Capital à émettre	
Commission de souscription non acquise	
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	
Autres créditeurs	367 908
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	
TOTAL	922 346
TOTAL DETTES	15 059 289

Rapport financier sur l'exercice 2024

ANNEXE

4.4.10 Information sur les parties liées

SOFIDY au 31/12/2024	
CRÉANCES	
DETTES	
- Provision sur frais de gestion 117 173	
PRODUITS	
CHARGES	
- Frais de gestion 390 477	

4.4.11 Ventilation des emprunts

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû de la dette bancaire (13 558 444 € hors dette des participations contrôlées) de SOFIMMO se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle (EN EUROS)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES	1 587 859	6 724 223	4 957 466	13 269 547
Emprunts amortissables	1 587 859	5 414 223	4 234 966	11 237 047
Emprunts in fine		1 310 000	722 500	2 032 500
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	124 110	159 877	-	283 987
Emprunts amortissables	124 110	159 877		283 987
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	4 910			4 910
TOTAL	1 716 879	6 884 099	4 957 466	13 558 444

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû de la dette bancaire (998 875 €) au travers de la participation financière contrôlée SYREF 8, 100 % détenue par SOFIMMO, se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES	66 810	280 610	651 455	998 875
Emprunts amortissables	66 810	280 610	441 455	788 875
Emprunts in fine		-	210 000	210 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	-	-	-	-
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	-			-
TOTAL	66 810	280 610	651 455	998 875

Au 31 décembre 2024, les emprunts détenus de façon directe sur SOFIMMO se décomposent comme suit :

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2024
Emprunts immobiliers	13 558 445
Autres emprunts (comptes courants d'associés)	
TOTAL	13 558 445

Au 31 décembre 2024, les emprunts détenus au travers de la participation financière contrôlée SYREF 8, 100 % détenue par SOFIMMO se décomposent comme suit :

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2024
Emprunts immobiliers	998 875
Autres emprunts (comptes courants d'associés)	1 400 000
TOTAL	2 398 875

4.4.12 Détail des provisions

Détail des provisions (En Euros)	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Frais de gestion - Société de gestion	119 763	117 173	119 763	117 173
Frais de gestion - Honoraires CAC	18 600	18 600	18 600	18 600
Frais de gestion - Dépositaire	22 752	22 752	22 752	22 752
Frais de gestion - Valorisateur	13 200	13 200	13 200	13 200
Frais de gestion - Experts immobiliers	95 076	92 132	95 076	92 132
TOTAL	269 391	263 857	269 391	263 857

4.4.13 Décomposition des capitaux propres

En Euros	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE			
Souscriptions enregistrées Parts A	-	-	-
Souscriptions enregistrées Parts B	-	-	-
Rachats réalisés Parts A	-	-	-
Rachats réalisés Parts B	-1 934,89	- 2 243 778,94	-

Décomposition des capitaux propres (En Euros)	31/12/2024
Capital	30 310 890
Report des plus-values nettes	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	6 488 116
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	2 691 328
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-30 992
Acomptes versés au cours de l'exercice	-817 748
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	38 641 593

Rapport financier sur l'exercice 2024

ANNEXE

4.4.14 Affectation du résultat

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice 31/12/2024	Reports antérieurs	Montants sur cessions d'actifs 31/12/2024	Reports antérieurs	Distributions réalisées	
					Montant total	Montant unitaire
29/11/2024	817 748				817 748	25,00 €
TOTAL ACOMPTE	817 748				817 748	25,00 €

Affectation du résultat (En Euros)		31/12/2024
Résultat net		2 475 907
Régularisation du résultat net		-30 992
Résultat sur cession d'actifs		215 421
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		-817 748
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - SOMMES RESTANTES À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE		1 842 588
Report des résultats nets		6 457 124
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - SOMMES RESTANTES À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTIÉRIEURS		6 457 124
Total des sommes à affecter (I + II)		8 299 711
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾		1 128 492
Report des résultats nets antérieurs		7 171 219
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES		8 299 711

(1) La somme de la distribution sur parts existantes au 31/12/N et de la distribution sur parts créées au 01/01 et 01/04 N+1 correspond à la distribution effectivement réalisée pour l'exercice 2024 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 19 mai 2025.

Conformément à la troisième résolution de l'Assemblée Générale du 14 mai 2024, 1 829 131 € ont été distribués au titre de l'exercice 2023 et 6 414 435 € affectés en report à nouveau.

4.4.15 Détail des postes du compte de résultat

En Euros	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Produits immobiliers	
Dont loyers	3 459 746
Dont charges facturées	458 668
Dont autres revenus immobiliers	354 600
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	105 175
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	83
TOTAL I	4 378 272
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges immobilières	
Dont ayant leur contrepartie en produits	-458 318
Dont gros entretien	-55 358
Dont renouvellement et remplacement	-76 168
Dont charges d'entretien courant	
Autres charges immobilières	-83 259
Rémunérations prestataires extérieurs	
Impôts, taxes et versements assimilés	-60 787
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-290 731
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-242 517
TOTAL II	-1 267 138
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Produits sur dépôts et comptes financiers	
Produits sur actions et valeurs assimilées	
Produits sur Instruments financiers à terme	
Autres produits financiers	52 932
TOTAL III	52 932
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Charges sur Instruments financiers à terme	
Charges sur dettes financières	
Autres charges financières	347
TOTAL IV	347
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	
AUTRES PRODUITS (V)	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Reprises sur provisions	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI) (voir détail des principaux frais p. 42)	-688 507
Charges externes	-665 709
Autres charges externes	
Impôts, taxes et versements assimilés	-22 798
Dotations aux frais budgétés	
Autres charges (VII)	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 475 907
Régularisation sur résultat net (VIII)	-30 992
RESULTAT NET APRES REGULARISATION (A +/- VIII)	2 444 914
Produits sur cession d'actifs	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	215 482
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Plus-value sur cession d'OPC	
TOTAL IX	215 482
Charges sur cession d'actifs	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-61
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
TOTAL X	-61
RÉSULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES (B = IX-X)	215 421
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C= A +/- VIII + B +/- XI)	2 660 336

4.4.16 Frais de gestion

En Euros	Montant au 31/12/24 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
FRAIS RÉCURRENTS (FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION) ⁽¹⁾	548 463	1,42%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	390 477	1,01%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	71 948	0,19%
Honoraires du dépositaire	24 575	0,06%
Honoraires du commissaire aux comptes	27 801	0,07%
Honoraires du valorisateur	10 490	0,03%
Redevance AMF	374	0,00%
Impôts et taxes	22 798	0,06%

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

En Euros	Montant au 31/12/24 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Commissions liées aux travaux	-	-

En Euros	Montant au 31/12/24 (en € HT)
FRAIS DE TRANSACTION	-
Dont :	-
Commissions d'investissement perçues par la société de gestion	-
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion	-

4.4.17 Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature (En Euros)	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions	215 482	- 61	215 421	42 663
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRuits OU ACQUIS ET DROITS RÉELS	215 482	- 61	215 421	42 663
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
TOTAL AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	215 482	- 61	215 421	42 663
TOTAL ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	215 482	- 61	215 421	42 663
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
TOTAL	215 482	- 61	215 421	42 663

4.4.18 Inventaire

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	51 848 072	EUR	134,18%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	49 891 250	EUR	129,11%
Parts des sociétés de personnes	536 662	EUR	1,39%
Parts et actions des sociétés			
Actions négociées sur un marché réglementé			
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			
Autres actifs à caractère immobilier	1 420 160	EUR	3,68%
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	20 351	EUR	0,05%
Dépôts	20 351	EUR	0,05%
Actions et valeurs assimilées			
Obligations et valeurs assimilées			
Titres de créances			
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières			
Opérations temporaires sur titres			
Instruments financiers à terme			
Autres actifs liés (avances en compte courants, dépôt et cautionnements versés)			
CRÉANCES	652 292	EUR	1,69%
Créances locataires	564 363	EUR	1,46%
Autres créances	87 929	EUR	0,23%
PROVISIONS			
DETTES	-15 059 289	EUR	-38,97%
Dettes financières	-13 558 445	EUR	-35,09%
Souscriptions reçues			
Dépôts de garantie reçus	-578 498	EUR	-1,50%
Autres dettes d'exploitation	-922 346	EUR	-2,39%
DISPONIBILITÉS	1 180 168	EUR	3,05%
TOTAL ACTIF NET	38 641 593	EUR	100,00%

4.4.19 Tableau des filiales et participations

Libellés (en Euros)	Valeur des titres au 31/12/2024	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SYREF 8	80 272	36 237	-397 381	-106 241	100%

4.5 Comptes annuels 2023

4.5.1 Bilan actif 2023

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

4.5.2 Bilan passif

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

(1) Y compris comptes de régularisation.

4.5.3 Compte de résultat

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

4.6 Annexe des comptes 2023

4.6.1 Hors Bilan

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

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

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

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

4.6.2 Faits caractéristiques de l'exercice

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

4.6.3 Règles et méthodes d'évaluation des actifs

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

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

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

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

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

a. Actifs à caractère immobilier

- Principe général :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Instruments financiers

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

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

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

d. Créesances

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amoindrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles. Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

e. Endettement

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

RÈGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPÉRATIONS**f. Mode de comptabilisation des revenus**

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

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

g. Charges d'entretien et travaux

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

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

4.6.4 Évolution de l'actif net

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

(i) Correspondent principalement à la variation de valorisation de SYREF 8 et autres éléments de travaux.

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

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

4.6.6 Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

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

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

4.6.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers

Néant.

4.6.8 Décomposition des créances

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

Locataires et comptes rattachés

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

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

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

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

Valeurs de placement et disponibilités

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

4.6.9 Décomposition des dettes

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

4.6.10 Information sur les parties liées

SOFIDY au 31/12/2023	
CRÉANCES	
DETTES	
- Provision sur frais de gestion	119 763
PRODUITS	
CHARGES	
- Frais de gestion	401 985

4.6.11 Ventilation des emprunts

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

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

4.6.12 Détail des provisions

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

4.6.13 Décomposition des capitaux propres

En Euros	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPPCI
SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE			
Souscriptions enregistrées Parts A			
Souscriptions enregistrées Parts B			
Rachats réalisés Parts A			
Rachats réalisés Parts B		-1 352 787 36	-1 589 455

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

4.6.14 Affectation du résultat

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice	Montants sur cessions d'actifs	Distributions réalisées			
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
16/11/2023	866 119,98				866 119,98	25,00 €
TOTAL ACOMPTE	866 119,98				866 119,98	25,00 €

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

(1) La somme de la distribution sur parts existantes au 31/12/N et de la distribution sur parts créées au 01/01 et 01/04 N+1 correspond à la distribution effectivement réalisée pour l'exercice 2023 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 14 mai 2024.

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

4.6.15 Détail des postes du compte de résultat

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

1

Rapport financier sur l'exercice 2024

ANNEXE DES COMPTES 2023

2

4.6.16 Frais de gestion

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

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

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

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

4.6.17 Résultat sur cession d'actifs

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

4.6.18 Inventaire

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

4.6.19 Tableau des filiales et participations

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

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 21 mars, le 14 mai, le 17 septembre, le 27 novembre 2024, et le 19 mars 2025 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

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

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

L'exercice a été marqué par :

- un actif net de l'OPPCI qui s'élève à 38,6 M€ au 1^{er} janvier 2025 contre 38,9 M€ un an auparavant ;
- l'arbitrage de deux actifs situés à La Madeleine (59) et Charenton-le-Pont (94) pour 2 275 K€ ;

Le résultat de l'exercice écoulé s'élève à 81,33 € par action en hausse +49,4 % par rapport à celui de 2023 (54,43 € par action) compte tenu des cessions de l'exercice ayant permis de générer des plus-values ainsi que l'impact de l'indexation des loyers. Hors impact des cessions, le résultat net ressort à 75,69 € par action.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2024 à hauteur de 34,50 € par part sera proposé à l'Assemblée Générale. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par action versé le 29 novembre 2024, le dividende total distribué au titre de l'exercice s'élèvera à 59,50 € pour les parts déjà en circulation au moment du versement de l'acompte, montant supérieur aux obligations légale de distribution. Cette distribution est en hausse de +10,2 % par rapport à l'exercice précédent et correspond à un taux de distribution annuel de 5,0 % rapporté à la valeur liquidative du 31 décembre 2024.

La valeur liquidative des parts A et B s'établit à 1 181,34 € par action à la fin de l'exercice écoulé, en hausse de +2,8 % sur l'exercice (+7,4 % dividendes réinvestis) et progresse de + 18,1 % depuis l'origine (+88,5 % dividendes réinvestis) pour la part A.

Pour conclure, le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion particulièrement au regard des conditions difficiles de marché et nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission. Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Paul HAGER
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

Nom	Fonction	Date de 1 ^{re} nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
PAUL HAGER	Président du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026	En qualité de représentant de la SAS LUPA : Membres du Conseil de Surveillance des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, SOFIPRIME, SOFIDYNAMIC Gérant des SCI familiales suivantes : Gérant de la SCI REGAH Gérant de la SCI LES EBIHENS Gérant de la SCI ANTHEMIS Gérant de la SCI PAULANVY Président de la SAS LUPA Président du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SOFIMMO
PHILIP LOEB	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024	Président et membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIDYNAMIC Membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SOFIDY PIERRE EUROPE Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SOFIMMO <u>MH PUCCINI</u> : Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SOFIMMO Membre du Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE Membre du Conseil d'Administration de l'OPPCI High Street Retail
MH PUCCINI, PRÉSENTÉE PAR M. FRANCIS MARTIN	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 18 mai 2021	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026	Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SPF2 <u>M. FRANCIS MARTIN</u> : Représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE Représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de l'OPPCI High Street Retail Membre du Conseil de Surveillance de PREIM RETAIL 1 <u>CARCDSF</u> : Administrateur de l'OPCI Multimarket du groupe La Française Membre du Conseil de Surveillance de la SICAV-FIA Certivia II du groupe La Française Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Grand Paris Patrimoine du groupe La Française Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI Sofimmo <u>SOFIDY SAS</u> : Président de SOFIDY FINANCEMENT Président des SAS SOREFI, SAS SOREF 1 MASSENA, SAS SOREF 1 RIVES d'ARCINS, SCI INTERNATIONAL HOLDING DGU de la SPPICAV SOFIMMO DGU de SOFIDY PIERRE EUROPE Société de gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, SOFIBOUTIQUE, SOFIPRIME, SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIDYNAMIC Gérant des Sociétés Civiles SOFIDY Convictions Immobilières, MEILLEURIMMO et UMR Select Retail Gérant des Sociétés Civiles Immobilières AMPLITUDE GUYANCOURT, SYREF 1, SYREF 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5, SYREF 6, SYREF 7, SYREF 8, SYREF 9, SYREF 10, SYREF 11, SYREF 12, SYREF 13, SYREF 14, SYREF 15, SYREF 16, SYREF 17, SYREF 18, SYREF 19, SYREF 20, SYREF 21, SYREF 22 et TRACTION GUYANCOURT
SOCIÉTÉ SOFIDY	Directeur Général Unique	16 mars 2009	Indéterminée	● Une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'actif net de la SPPICAV. En 2024 elle s'élève à 390 477 € TTC ; ● Une commission de souscription de 7,5 % HT maximum sur les montants collectés, et de 5,0 % HT effectif depuis le 31 mars 2018. En 2024, aucune commission de souscription n'a été perçue ; ● Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2024, aucune commission de surperformance n'a été facturée.

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

- Une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'actif net de la SPPICAV. En 2024 elle s'élève à 390 477 € TTC ;
 - Une commission de souscription de 7,5 % HT maximum sur les montants collectés, et de 5,0 % HT effectif depuis le 31 mars 2018. En 2024, aucune commission de souscription n'a été perçue ;
 - Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2024, aucune commission de surperformance n'a été facturée.
- Pour mémoire, aucune délégation en matière d'augmentation de capital votée par l'Assemblée Générale n'est actuellement en cours de validité.

Rapports du commissaire aux comptes

6

6.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuel 70

6.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 72

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUEL

6.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuel

À l'Assemblée Générale de la Société SOFIMMO,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier SOFIMMO constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 SPPICAV à la fin de cet exercice.

II - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

III - Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

V - Vérifications spécifiques

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

Informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

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

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

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

VII - 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 SPPICAV.

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 SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense, le 15 avril 2025

Le Commissaire aux comptes,

FORVIS MAZARS SA

JOHAN RODRIGUEZ, Associé

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

6.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la société SOFIMMO,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commisaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE ENTRE LA SOCIÉTÉ SOFIMMO ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION SOFIDY :

Conformément aux statuts de la société SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme société de gestion de la SPPICAV. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique. Le conseil de surveillance du 30 juin 2014 a approuvé les conventions à durée indéterminée suivantes :

Commission de gestion

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

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

- Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2024 une charge de 390 477,01 € TTC.

Commission de souscription

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

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

- Il n'y a pas eu de commission de souscription non-acquise au cours de l'exercice 2024.

Commission de surperformance

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

- Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2024.

Fait à Paris La Défense, le 15 avril 2025

Le Commissaire aux comptes,

FORVIS MAZARS SA

JOHAN RODRIGUEZ, associé

7

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

7.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024 font apparaître un bénéfice distribuable qui se décompose comme suit :

● Résultat net :	2 660 335,58 €
● Report à nouveau des exercices antérieurs :	6 457 123,51 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	9 117 459,09 €

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

● Acompte sur dividende de 25,00 € par part déjà versé représentant un montant de :	817 757,43 €
● Distribution d'un solde sur dividende de 34,50 € par part représentant un montant maximum de :	1 128 491,88 €
● Affectation du solde en report à nouveau :	7 171 219,38 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	9 117 459,09 €

- L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 34,50 € par action, soit un montant total de 59,50 € par action au titre de l'exercice 2024.

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

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2024 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

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

Exercice	2023	2022	2021
Dividendes versés	1 870 819,15 €	1 898 706,30 €	1 921 307,70 €
Dividendes versés par action	54,00 €	54,00 €	54,00 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 5 000 € pour l'année 2025, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

SIXIÈME 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.

7.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de retirer au Conseil de Surveillance son pouvoir décisionnaire conditionnant certaines décisions de gestion à son aval.

Ancienne rédaction - Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la SPPICAV par le Directeur Général Unique. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il autorise les cautions, avals et garanties, les cessions d'immeubles, les cessions totales ou partielles de participation, les constitutions de sûretés et les conventions visées sous l'article 25 ci-après dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

Une fois par trimestre au moins, le Directeur Général Unique présente un rapport au Conseil de Surveillance.

(...)

Nouvelle rédaction - Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la SPPICAV par le Directeur Général Unique. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Une fois par trimestre au moins, le Directeur Général Unique présente un rapport au Conseil de Surveillance.

(...)

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

Ancienne rédaction - Article 2 - Objet

(...)

Et accessoirement la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

Dans ce cadre, la Société pourra réaliser toutes opérations commerciales, financières, industrielles ou civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social de manière à favoriser le développement du patrimoine social et notamment la Société pourra recourir à l'endettement.

Nouvelle rédaction - Article 2 - Objet

(...)

Et accessoirement la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation.

Dans ce cadre, la Société pourra réaliser toutes opérations commerciales, financières, industrielles ou civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social de manière à favoriser le développement du patrimoine social et notamment la Société pourra recourir à l'endettement.

Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

1

2

3

4

5

6

7

8

Ancienne rédaction - Article 7 - Variation du capital

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant de l'émission par la SPPICAV de nouvelles Actions et de diminutions consécutives au rachat d'Actions par la SPPICAV aux Actionnaires qui en font la demande. Il sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies à l'article 35 ci-dessous.

Nouvelle rédaction - Article 7 - Variation du capital

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant de l'émission par la SPPICAV de nouvelles Actions et de diminutions consécutives au rachat d'Actions par la SPPICAV aux Actionnaires qui en font la demande, sous réserve de l'application des conditions de rachats mentionnées dans le Prospectus et l'article 9 ci-après. Lors de leur émission, les Actions nouvelles de la SPPICAV pourront faire l'objet d'une libération fractionnée, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et selon les modalités prévues dans le Prospectus.

Ancienne rédaction - Article 8 - Émissions des actions

(...)

Le montant minimal de souscription des actions de catégorie A réservées aux Actionnaires Fondateurs et aux personnes physiques membres du Conseil de Surveillance, ainsi que des autres catégories d'actions est fixé dans le Prospectus.

Les Actions sont émises à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toutefois, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra, être suspendue sur décision de la Société de Gestion, Directeur Général Unique.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.

Nouvelle rédaction - Article 8 - Émissions des actions

(...)

Le montant minimal de souscription des actions de catégorie A réservées aux Actionnaires Fondateurs et aux personnes physiques membres du Conseil de Surveillance, ainsi que des autres catégories d'actions est fixé dans le Prospectus.

Les Actions sont émises à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toutefois, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra, être suspendue sur décision de la Société de Gestion, Directeur Général Unique.

Le Directeur Général Unique peut restreindre ou empêcher la détention d'actions par toute personne ou entité à qui il est interdit de détenir des actions en vertu du Prospectus (ci-après, la « personne non éligible »).

À cette fin la Société de Gestion peut :

- (1) refuser d'émettre toute action dès lors qu'il apparaît qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites actions soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une personne non éligible ;
- (2) à tout moment requérir d'une personne ou une entité dont le nom apparaît sur le registre des actionnaires que lui soit fourni toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait comme nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions est ou non une personne éligible ;
- (3) lorsqu'il lui apparaît qu'une personne ou une entité est (1) une personne non éligible et (2) seule ou conjointement, le bénéficiaire effectif des actions, procéder au rachat forcé de toutes les actions détenues par un tel actionnaire après un délai de 3 mois. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue, augmentée le cas échéant des frais, droits et commissions applicables, qui resteront à la charge de la personne non éligible.

Ancienne rédaction - Article 9 - Rachat des actions

Aucun rachat d'Actions ne peut intervenir pendant la Période de Blocage de trois ans à compter de l'agrément de la SPPICAV.

À l'issue de la Période de Blocage, les Actions sont rachetées à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, Directeur Général Unique, en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande, dans les conditions fixées par le Prospectus.

(...)

La Valeur Liquidative des Actions est obtenue en divisant l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions émises.

Ancienne rédaction - Article 10 - Composition de l'actif de la SPPICAV

Les règles de constitution et de composition de l'actif de la SPPICAV, ainsi que les règles de recours de la SPPICAV à l'emprunt, l'utilisation d'instruments financiers à terme et d'opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres, ainsi que le recours aux garanties sont définies dans le Prospectus.

Ancienne rédaction - Article 13 - Indivisibilité des actions - Actions démembrées

I. Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent ou la SPPICAV.

(...)

Nouvelle rédaction - Article 9 - Rachat des actions

Aucun rachat d'Actions ne peut intervenir pendant la Période de Blocage de trois ans à compter de l'agrément de la SPPICAV.

À l'issue de la Période de Blocage, les Actions sont rachetées à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, Directeur Général Unique, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande, dans les conditions fixées par le Prospectus.

(...)

Pour chaque catégorie d'Actions, la Valeur Liquidative des Actions de cette catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions émises dans cette catégorie. Les dates d'établissement des valeurs liquidatives sont déterminées dans le Prospectus.

Nouvelle rédaction - Article 10 - Composition de l'actif de la SPPICAV

Des apports en nature d'actifs éligibles à l'actif de la SPPICAV peuvent être effectués dans la SPPICAV après sa constitution, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, ainsi que dans le prospectus, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou une autre société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine et/ou après accord exprès de la Société de gestion. Les apports en nature ne pourront être effectués qu'après la libération intégrale de toutes les actions souscrites.

Les règles de constitution et de composition de l'actif de la SPPICAV, ainsi que les règles de recours de la SPPICAV à l'emprunt, l'utilisation d'instruments financiers à terme et d'opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres, ainsi que le recours aux garanties sont définies dans le Prospectus.

Nouvelle rédaction - Article 13 - Indivisibilité des actions - Actions démembrées

I. Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une Action entière.

(...)

1

2

3

4

5

6

7

8

Ancienne rédaction - Article 16 - Société de Gestion

La société SOFIDY agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro AMF GP 07-000042 est désignée comme Société de Gestion.

Nouvelle rédaction - Article 16 - Société de Gestion

La société SOFIDY agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro AMF GP 07-000042, dont le siège social est situé au 303 Square des Champs-Elysées à ÉVRY-COURCOURONNES (91080) est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

En cas de changement de Société de Gestion, il est prévu statutairement :

- le respect d'un préavis d'un an,
- le versement d'une juste et préalable indemnité.

Ancienne rédaction - Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux frais généraux de la SPPICAV.

(...)

Nouvelle rédaction - Article 22 - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance une somme fixe annuelle, portée aux charges d'exploitation de la SPPICAV.

(...)

Ancienne rédaction - Article 28 - Bureau

(...)

II. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, en son absence par le Directeur Général Unique.

Si l'Assemblée est convoquée par le Commissaire aux Comptes, l'Assemblée est présidée par lui.

(...)

Nouvelle rédaction - Article 28 - Bureau

(...)

II. Les Assemblées sont présidées par le Directeur Général Unique. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Si l'Assemblée est convoquée par le Commissaire aux Comptes, l'Assemblée est présidée par lui.

(...)

NEUVIÈME 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.

Rapport périodique SFDR

8

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

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

Indicateurs	Année 2024 ⁽¹⁾	Année 2023 ⁽²⁾	Année 2022 ⁽²⁾	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est générée directement par le fonds	260 kWhEF/m ²	262 kWhEF/m ²	263 kWhEF/m ²	-0,8 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 12 % de données réelles, 88 % de données estimées
Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds	16,1 eqkgCO2/m ² /an	14,6 kgCO2/m ² /an	16,0 kgCO2/m ² /an	+10,3 %	Calculé sur 100 % des actifs en valeur Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 12 % données réelles; 88 % données estimées
Le pourcentage d'investissement dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, de moins de 500 m ² , et à moins de 500 m d'une ligne de transports en commun.	90 %	96 %	96 %	-6,2 %	Calculé sur 100 % des actifs en valeur Méthode de calcul : Part des actifs en commerce de proximité (en valeur), sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques.	100 %	100 %	100 %	-	Calculé sur 100 % des actifs en valeur Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100 %	100 %	100 %	-	Calculé sur 100 % des actifs en valeur Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles

(1) En 2024, cet indicateur a été affiné, en ajoutant une contrainte de surface inférieure ou égale à 500m². Le résultat de 2024 intègre donc les actifs répondant à cette nouvelle définition, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

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

Les objectifs extra-financiers du fonds ont été atteints en 2022, 2023 et 2024 et toutes les contraintes du label ISR ont été respectées. Les indicateurs de durabilité ont été modifiés fin 2024 suite à la décision de ne pas renouveler le label ISR. Veuillez vous référer à la nouvelle annexe SFDR du prospectus pour plus de détails sur les indicateurs choisis au titre de l'année 2025.

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

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

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

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale. En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun.

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

Actifs commerciaux situés en centre-ville, et d'une surface de moins de 500 m², et à moins de 500 m d'une ligne de transports en commun.

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

Indicateurs	2024	Objectif	2023	2022	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	89 %	60 %	96 %	96 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en ajoutant à la définition du commerce de proximité une contrainte de surface inférieure ou égale à 500 m². Le résultat de 2024 intègre donc les actifs répondant à cette nouvelle définition, ainsi que la valeur totale du fonds dans la méthode de calcul, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

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

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

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

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

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

Cela permet une dynamique sociale au sein des centres-villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.



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

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

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

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

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

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier.

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

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

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

- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWh/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers.

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	2024	2023 ⁽ⁱ⁾	2022 ⁽ⁱ⁾	Source & Méthodologie
Energies fossiles Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds Source de données : 100% données réelles
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficents	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	86 %	99 %	Calculée sur 100 % des actifs en valeur. Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). Source de données : 100% de données réelles
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO2eq),	Scope 1 : 0 kgCO2eq Scope 2 : 20 320 kgCO2eq Scope 3 : 274 871 kgCO2eq Total : 295 191 kgCO2eq	Scope 1 : 0 kgCO2eq Scope 2 : 17 646 kgCO2eq Scope 3 : 248 806 kgCO2eq Total : 266 452 kgCO2eq	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : 12 % données réelles; 88 % données estimées
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{EF} /m ²	266 kWh _{EF} /m ²	267 kWh _{EF} /m ²	Calculé sur 100 % des actifs en valeur. Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : 12 % données réelle; 88 % données estimées
Calculé sur 100 % des actifs en valeur.					

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

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

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

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

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

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

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

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES



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

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

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

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

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

Exposition aux actifs non efficents énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

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

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

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées est réalisé annuellement.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'année 2024.

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

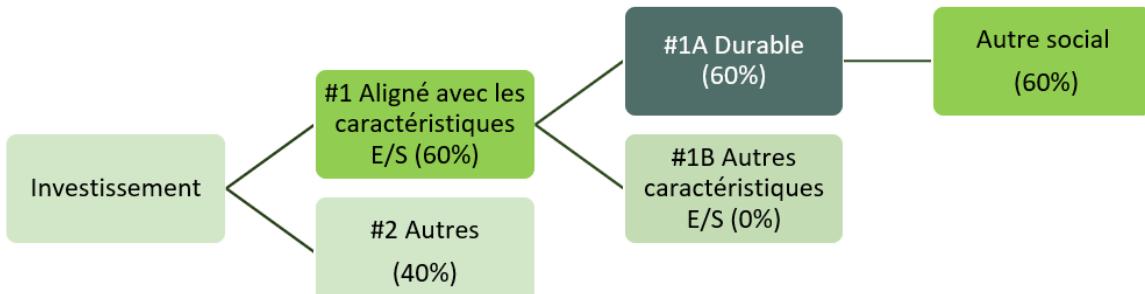


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

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

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

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'année 2024.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

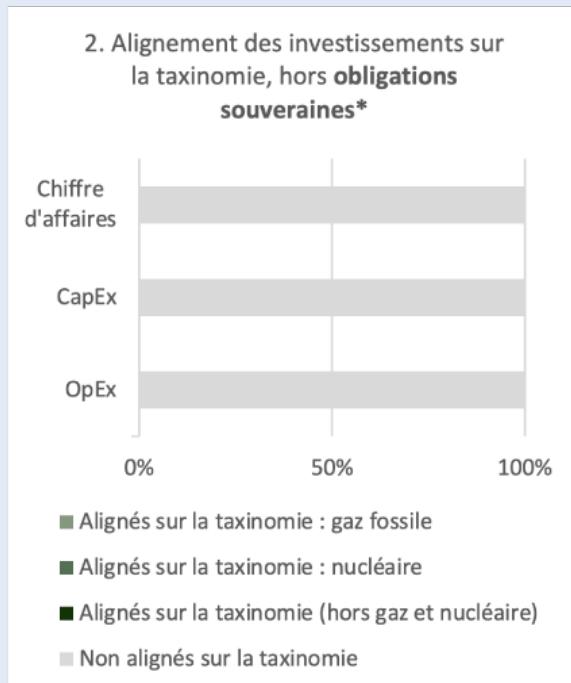
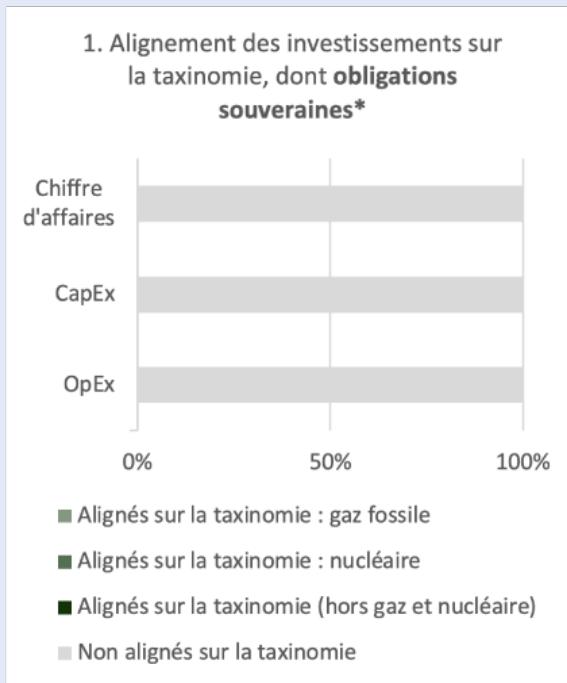
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Oui :

Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Non le fonds SOFIMMO n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

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



Ce graphique représente % des investissements totaux.

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

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

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

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

La part minimale des investissements du fonds SOFIMMO dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

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

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

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

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



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

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



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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social sur l'exercice 2024 est de 60 %.



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

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investis.



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

Non concerné.



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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.



Le symbole

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

Les indices de

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



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

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

BY  TIKEHAU CAPITAL

