



Rapport Annuel

Édito



SOFIPIERRE augmente son taux de distribution et se dote de réserves distribuables significatives



Chers Associés,

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

Concernant SOFIPIERRE, les travaux de fin d'année font ressortir une hausse sensible de la valeur du patrimoine votre SCPI de l'ordre de +1,7 % au 31 décembre 2024, à périmètre constant. Cette progression traduit la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit votre SCPI ainsi que la qualité et la granularité de son patrimoine. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 595 € par part.

Les investissements réalisés en 2024 illustrent la capacité de votre SCPI à saisir les opportunités relatives offertes par le cycle tout en restant extrêmement disciplinée. Ainsi 8,6 M€ ont été investis dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales de premier plan générant une rentabilité immédiate moyenne de 8,0 %⁽¹⁾.

En 2024, SOFIPIERRE a adopté une stratégie d'arbitrage dynamique, avec trois ventes pour un volume de 22,3 M€. Ces cessions ont été réalisées à des prix en moyenne supérieurs de +10 % aux valeurs d'expertise de fin 2023 et ont généré une plus-value de 7,8 M€ nette de fiscalité (soit plus de 29 € par part, l'équivalent de 11 mois de distribution). Cette approche a permis de se séparer d'actifs arrivés à maturité, vacants ou ne correspondant plus aux critères d'investissement du fonds, tout en réalisant des plus-values significatives. Parmi ces opérations structurantes, la vente d'un actif historique du patrimoine de votre SCPI, un immeuble à usage mixte situé Boulevard Haussmann à Paris, à deux pas des grands magasins et de la Gare Saint-Lazare a généré une plus-value nette de fiscalité de 7,8 M€. L'actif a été cédé pour un prix net vendeur de plus de 21,6 M€, supérieur de +10 % à la valeur d'expertise au 31 décembre 2023 et de +71 % à son prix d'achat.

SOFIPIERRE affiche également de solides performances opérationnelles, avec un taux de recouvrement des loyers et charges élevé de 92,4 %⁽²⁾ et un taux d'occupation financier de 93,4 % au titre de l'exercice 2024. **Ces résultats permettent à votre SCPI de distribuer un dividende global de 32,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, un montant en progression de +4,0 % par rapport à l'année précédente. Cela se traduit par un taux de distribution de 6,20 %⁽³⁾ brut de fiscalité. Pour l'exercice 2025, votre Société de Gestion vise un taux de distribution brut à nouveau supérieur à 5,00 %⁽⁴⁾.**

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de baisse des taux d'intérêts. Votre SCPI termine l'année avec une trésorerie supérieure à 9 M€, ce qui la place en bonne position pour saisir les opportunités d'acquisition qui se présenteront au cours de l'année à venir.

SOFIPIERRE dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 8,18 € par part à la clôture de l'exercice et d'importantes réserves de plus-values. Votre Société de Gestion entend mettre en œuvre toute son expérience pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé sur les prochaines années.

La Société de Gestion

- (1) La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.
- (2) Au 18/03/2025
- (3) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale, et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 12,7 %.
- (4) Ce taux de distribution prévisionnel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2024

11

1.1.	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2.	Évolution du capital et marché des parts	15
1.3.	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16
1.4.	Gestion locative	21
1.5.	Gestion immobilière	23
1.6.	Résultats financiers	24
1.7.	Expertises et valeur de la société	28
1.8.	Fiscalité	30
1.9.	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	31
1.10.	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.11.	Perspectives	33
1.12.	Présentation des projets de résolutions	34

02

Démarche ESG

35

2.1.	Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	36
------	--	----

03

Rapport financier sur l'exercice 2024

45

3.1.	État du patrimoine	46
3.2.	Tableau de variation des capitaux propres	47
3.3.	Engagements hors-bilan	47
3.4.	Compte de résultat de l'exercice	48
3.5.	Annexe aux comptes	50
3.6.	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024	55

04

Rapport du Conseil de Surveillance

61

05

Rapports des commissaires aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2024)

63

5.1.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	64
5.2.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	66

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

67

6.1.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	68
6.2.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	70

07

Rapport périodique SFDR

97

7.1.	Caractéristiques environnementales et/ou sociales	98
------	---	----

Profil et organes de direction et de contrôle

PROFIL	SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces, les bureaux et la logistique, avec possibilité de recours modéré à l'effet de levier du crédit.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-22 en date du 27 novembre 2020.
	Date de création : 1989
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2024	Madame Béatrice PARENT, Présidente
	Monsieur Olivier BLICQ
	Monsieur Yves BOUGET
	Monsieur Patrick CALMET
	Madame Isabelle DOUSSINEAU
	Monsieur Régis GALPIN
	Monsieur Laurent GRAVEY
	Monsieur Paul HAGER, représentant la SAS « LUPA »
	Madame Françoise LEROY
	Madame Julie PERNOT
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 Simplifiées au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
	R.C.S. Évry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : FITECO – Monsieur Erwan GUINARD - 183 rue de la Pompe – 75116 Paris
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 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

Sofipierre en un coup d'œil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

146,3 M€

Capitalisation au 31/12/2024

9,78 %

Taux de rendement interne au 31/12/2024 depuis la reprise de la gestion de la SCPI par SOFIDY (1999)

376

Unités locatives

93,38 %

Taux d'occupation financier en 2024⁽¹⁾

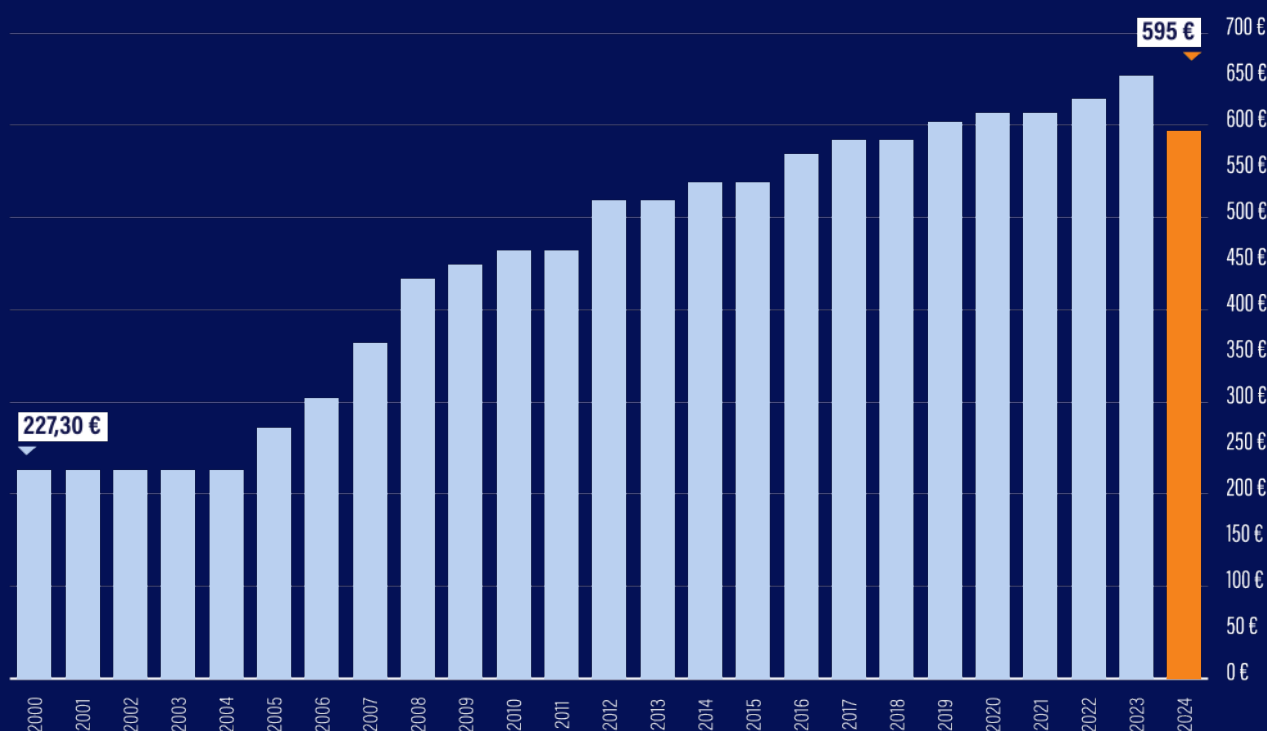
6,20 %

Taux de distribution⁽²⁾

2 284

Épargnants

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



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM -voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 12,7 % et une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2024

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : **14,8 %**
- Région Parisienne : **16,0 %**
- Région - hors Île-de-France : **66,9 %**
- Étranger (Belgique) : **2,2 %**

► Répartition par typologie d'actifs



Sofipierre en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Rue du Président Edouard Herriot - Lyon (69)



ZAC Danton - Courbevoie (92)



Rue Kéréon - Quimper (29)



Rue de Tausia - Bordeaux (33)



Rue du Général Perrier - Nîmes (30)



Rue Lieutenant Parayre - Aix-en-Provence (13)

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

	31.12.24		31.12.23	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	15 388 012		15 018 997	
dont loyers	10 441 284		9 590 897	
Charges	8 549 470		8 306 502	
RÉSULTAT	6 838 542	28,25	6 712 496	28,60
Bénéfices distribuables			9 232 282	
Dividende global	7 797 708	32,20	7 257 824	30,96
dont dividende ordinaire	6 825 836	28,20	7 257 824	30,96
dont prélèvement sur le report à nouveau			545 328	2,36
dont dividende exceptionnel ⁽²⁾	971 872	4,00		

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	37 366 464		36 924 904	
Total des capitaux propres	110 106 391		102 603 800	
Dettes bancaires globales	38 676 570		48 837 471	
dont dettes bancaires de participations contrôlées ⁽³⁾	3 999 422			
Nombre de parts	245 832		242 927	
Nombre d'associés	2 284		2 221	
Capitalisation	146 270 040		144 541 565	
Prix de souscription ⁽⁴⁾		595		595
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		595		625
Valeur de retrait		535,5		535,5

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁵⁾	155 041 706		164 636 200	
Valeur comptable	110 106 391	447,89	102 603 800	422,36
Valeur de réalisation	121 055 194	492,43	119 192 745	490,65
Valeur de reconstitution	146 311 359	595,17	145 356 684	598,36
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁶⁾	81 152 m ²		78 757 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁷⁾	93,38%		93,96 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en janvier 2025 pour un total de 4,00 € par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice.

(3) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transposition la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIPRIERE pour un montant de 3 999 422 € en 2024.

(4) Le prix de souscription par part a été ajusté à 595 € à compter du 4 décembre 2023.

(5) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 145 893 200 € et valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIPRIERE pour 9 148 506 €.

(6) Incluant les actifs détenus indirectement contrôlés.

(7) Déterminé par 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 qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2024	2023
Taux de distribution brut de fiscalité	6,20 % ⁽⁸⁾⁽¹¹⁾	5,20 % ⁽¹²⁾
Taux de distribution net de fiscalité ⁽⁹⁾	5,41 % ⁽¹¹⁾	5,20 % ⁽¹²⁾
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹⁰⁾	0,00 %	-2,72 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %	-9,16 %
Rendement global immobilier ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾	6,56 %	-1,55 %

(8) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 12,7 % et une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale.

(9) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

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

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

(12) Taux de distribution 2023 recalculé sur prix de part au 01/01/2024.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽¹³⁾	Au 31.12.24	Au 31.12.23
TRI sur 10 ans	5,27%	5,23 %
TRI sur 15 ans	6,68%	7,17 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	9,78%	9,84 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1989)	3,18%	3,14 %

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

Rapport d'activité de l'exercice 2024

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.7	Expertises et valeur de la société	28
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.7.1	Valeur du patrimoine	28
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.7.2	État annexe retraçant la valeur de la société	28
1.1.3	Le marché immobilier en 2024.....	12	1.8	Fiscalité	30
1.2	Évolution du capital et marché des parts	15	1.8.1	Fiscalité 2024 pour une part de pleine jouissance	30
1.2.1	Évolution du capital	15	1.8.2	Régime fiscal	30
1.2.2	Marché des parts	15	1.9	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	31
1.2.3	Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier	15	1.9.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance.....	31
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16	1.9.2	Contrôle interne.....	31
1.3.1	Investissements de l'exercice	16	1.9.3	Gestion des conflits d'intérêts	32
1.3.2	Financements bancaires des investissements	17	1.10	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.3.3	Arbitrages de l'exercice	18	1.11	Perspectives	33
1.3.4	Composition du patrimoine à fin 2024	19	1.12	Présentation des projets de résolutions	34
1.4	Gestion locative	21			
1.4.1	Taux d'occupation financier.....	21			
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	21			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	22			
1.4.4	Litiges	22			
1.5	Gestion immobilière	23			
1.5.1	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	23			
1.6	Résultats financiers	24			
1.6.1	Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices	24			
1.6.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	25			
1.6.3	Résultats financiers transparisés	25			
1.6.4	Évolution du taux de distribution	26			
1.6.5	Diverses mentions obligatoires	26			
1.6.6	Tableau de flux de trésorerie	27			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5%) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 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.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

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

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

1.1.3 Le marché immobilier en 2024

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

En France, 15,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2%. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants par exemple investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.

Commerces (en France)

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'Île-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.

Bureaux (en France)

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

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

secteurs : Paris hors QCA (0,9 milliard d'euros investis soit -43 % par rapport à 2023), la 1^{ère} couronne (0,2 milliard d'euros soit -51 % par rapport à 2023), le Croissant Ouest (0,4 milliard d'euros soit -64 % par rapport à 2023), la 2^{ème} couronne (0,1 milliard d'euros soit -75 % par rapport à 2023), aucune transaction à la Défense en 2024.

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

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

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

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

Logistique / Locaux d'activité (en France)

Avec 5,1 milliards d'euros d'investissements en 2024, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis rebondir de +62 % par rapport à 2023, témoignant de l'intérêt des investisseurs, en particulier anglo-saxons, pour cette classe d'actif. Ce segment représente cette année 34 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 21 % l'an dernier. La logistique et les locaux d'activité deviennent la principale classe d'actif immobilier en France en 2024. Ce secteur a été porté par des transactions de grande ampleur, dont deux de plus de 300 millions d'euros, le portefeuille MONTCLAIR de neuf sites sur la dorsale vendue par Blackstone à Ares Management Corporation et un portefeuille de deux sites dans le Vaucluse et en Loire-Atlantique vendu par Altarea à la société belge WDP.

La rareté de l'offre neuve et l'ajustement des prix ont favorisé l'attractivité des actifs logistiques bien localisés. Dans un contexte, de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement prime ont atteint 4,90 % pour la logistique fin 2024 et 5,35 % pour les locaux d'activité.



Rue Lepelletier - Lille (59)

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

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

En 2024, 9 743 nouvelles parts ont été souscrites et 6 838 parts ont fait l'objet de retraits, soit une collecte brute de 5,8 M€ et une collecte nette de 2,1 M€.

Le nombre de parts a progressé de +1,20 % en passant de 242 927 fin 2023 à 245 832 au 31 décembre 2024.

L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31-déc	Nombre d'associés 31-déc	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31-déc
2017	26 709 136	4 707 495	4 168 886	175 718	1 684	470 750	585
2018	27 128 048	5 056 685	1 953 211	178 474	1 713	505 669	605
2019	28 925 752	9 086 195	7 428 836	190 301	1 829	908 620	615
2020	29 914 816	6 536 835	4 255 308	196 808	1 864	653 684	615
2021	31 162 736	7 946 055	5 366 597	205 018	1 922	800 473	630
2022	35 026 424	18 917 205	16 365 628	230 437	2 088	1 891 721	655
2023	36 924 904	11 763 390	8 539 194	242 927	2 221	1 176 339	595
2024	37 366 464	5 797 085	2 135 336	245 832	2 284	579 709	595

1.2.2 Marché des parts

Au cours de l'exercice, 9 743 parts nouvelles ont été souscrites dont 6 838 parts ont permis de compenser des retraits. Ainsi, 2 905 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées en 2024.

Au cours de l'exercice 2024, toutes les demandes de retraits ont pu être compensées par de nouvelles parts souscrites et depuis juin 2024, les associés souhaitant retirer leurs parts ont été remboursés en fin de mois de leur demande. Au 31 décembre 2024, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois. Le délai moyen de remboursement est supérieur à un mois.

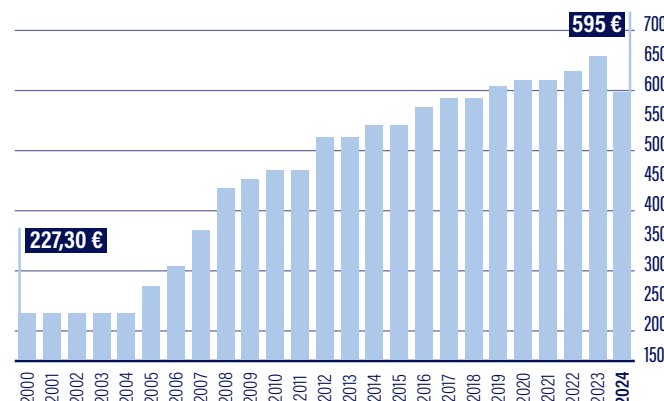
Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2020	-	4 122	2,17 %	2,09 %	N/S	-	1 007 €
2021	-	4 616	2,35 %	2,25 %	N/S	-	967 €
2022	-	4 442	2,17 %	1,93 %	N/S	-	832 €
2023	-	5 528	2,40 %	2,28 %	39 jours	436	658 €
2024	-	6 838	2,81%	2,78%	46 jours**	0	2 033 €

* Hors décès et succession

** Délai moyen estimé

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

Depuis la reprise de la gestion par SOFIDY de la SCPI en 1999, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



Pour rappel, votre Société de Gestion avait pris la décision d'ajuster le prix de souscription de votre SCPI SOFIPIERRE à 595 € par part en décembre 2023. En 2024, le prix de souscription est maintenu à 595 € par part.

2

3

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

4

5

6

7

1.3.1 Investissements de l'exercice

En 2024, SOFPIERRE a maintenu une approche rigoureuse et sélective dans ses acquisitions. Le programme d'investissement de la SCPI s'est ainsi concentré sur une **prise d'une participation à hauteur de 6,9 % du capital dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales bien situés en province et en région parisienne pour un montant de 8 590 K€**. Ce portefeuille présente de solides performances opérationnelles et **génère une rentabilité immédiate moyenne de 8,0 %⁽¹⁾**, traduisant une gestion dynamique du patrimoine de la SCPI contribuant ainsi à améliorer la performance distributive du fonds. Ce portefeuille est constitué des actifs suivants :

L'Isle-d'Abeau (38) - retail park :

Acquisition d'un parc d'activité commercial à l'Isle-d'Abeau, situé à 20 km au sud-est de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry (38), pour 1,3 M€ (soit 1 838 €/m² net vendeur). Cet ensemble de 11 cellules commerciales accueille des enseignes majeures comme Celio, Chaussea ou encore Maisons du Monde. Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition attractif de 7,9 %⁽¹⁾.

Centre commercial Riom Sud - Menetrol (63) - galerie commerciale :

Acquisition de la galerie commerciale Riom Sud, à 5 minutes en voiture de Clermont-Ferrand (63) pour 4,0 M€ (soit 1 593 €/m² net vendeur). Bénéficiant d'une excellente accessibilité et d'une très bonne visibilité, ce centre présente une offre commerciale complète de plus de 34 090 m² avec des enseignes nationales reconnues (Carrefour, Sport 2000, Armand Thierry, Nocibé...). Actuellement loué à 98 %, il génère un rendement immédiat de 8,6 %⁽¹⁾.

Corneilles-en-Parisis (95) - retail park :

Acquisition du parc d'activité commercial "Les Allées de Corneilles", situé à 12 km au Nord-Ouest de Paris dans le Val-d'Oise (95) pour 3,3 M€ (soit 2 083 €/m² net vendeur). Livré en 2008, cet actif d'une surface de 30 480 m² accueille de solides locataires, présents pour certains depuis plus de 10 ans, comme Castorama et Kiabi. L'actif, entièrement loué, génère un rendement immédiat de 7,2 %⁽¹⁾.

Cette opération traduit l'engagement de votre SCPI à diversifier les types d'actifs et les implantations géographiques tout en mutualisant les risques, **avec l'objectif de garantir un investissement à forte valeur ajoutée pour les porteurs de parts.**

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
MSP	Centre commercial - L'Isle-d'Abeau	Divers	699 m ² ^(**)	1 335 809 € ^(**)	23/10/2024
GCC	Centre commercial - Riom Sud	Divers	2 343 m ² ^(**)	3 998 210 € ^(**)	06/11/2024
MSP	Retail Park - Corneilles-en-Parisis	Divers	1 469 m ² ^(**)	3 266 397 € ^(**)	10/12/2024
TOTAL			4 510 m ²	8 590 416 €	

MSP : Moyenne Surface de Périphérie; GCC : Galerie de Centre-commercial ;
 (**) En quote-part SOFPIERRE



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

1.3.2 Financements bancaires des investissements

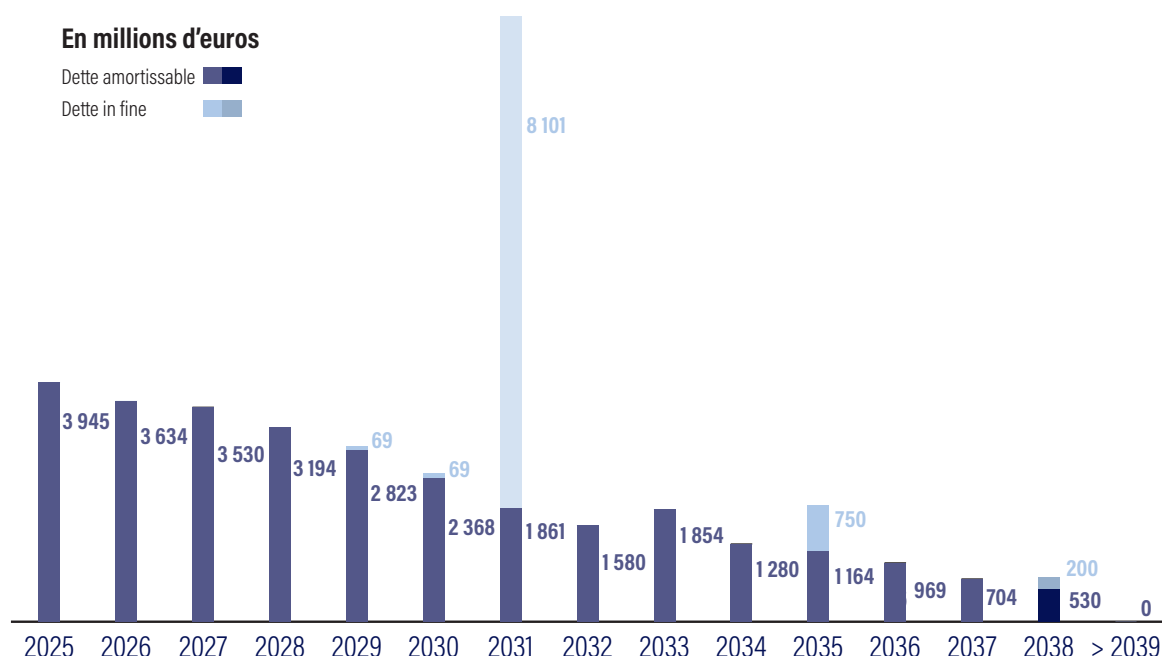
Au 31 décembre 2024, la dette bancaire de votre SCPI s'élève à 34 627 877 €. En intégrant la quote-part de la dette bancaire contractée par les participations financières, la dette bancaire consolidée à date s'élève à 38 676 570 €, dont 3 999 422 € négocié au quatrième trimestre au titre de la prise de participation dans le portefeuille de trois parcs d'activité commerciale.

Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2024 est de 2,59 % (contre 2,09 % à fin 2023) et le coût instantané est de 2,61 % au 31 décembre 2024 ;

- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 96,9 % et la part des emprunts à taux variable s'établit à 3,1 % ;
- la durée⁽¹⁾ est de 5 ans et cinq mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et huit mois ;
- les emprunts, essentiellement amortissables, ont été contractés auprès de dix banques distinctes ;
- Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice ressort à 24,9 % au 31 décembre 2024.

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



Le remboursement in-fine de 8,1 M€ en 2031 intègre les dettes liées à l'acquisition du portefeuille de trois parcs d'activité commerciale (3,9 M€), de l'actif situé rue du Moulin Bayard à Toulouse (2,2 M€) et de celui de Villeneuve-lès-Bouloc (2 M€).

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ 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'élèvent respectivement à 1,33 et 1,37 (contre 1,41 et 1,41 au 31 décembre 2023).

(1) La durée d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

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

2

3

4

1.3.3 Arbitrages de l'exercice

La Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active visant à céder des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégageant des plus-values importantes.

Les arbitrages de l'année 2024, d'un montant global de 22,3 M€, représentent en moyenne un gain de +10,0 % par rapport aux valeurs d'expertises de fin décembre 2023 et ont généré une plus-value de 7,8 M€ nette de fiscalité.

- La cession d'un immeuble situé boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) d'une surface globale de 1 595 m² à usage mixte de bureaux, commerces et habitations. Cette cession d'un actif mûr visait à générer une forte plus-value. Cédé pour un prix net vendeur de plus de 21 M€, soit +10 % supérieur à la valeur d'expertise au 31 décembre 2023 et de +71 % supérieur à son prix d'achat, cette vente permet de générer une plus-value nette de fiscalité de 7,8 M€, faisant ressortir un taux de rendement interne net de fiscalité sur la plus-value de +10,0 % après plus de 12 années de détention.

- La cession d'une surface de commerce implantée place du Millénaire à Montpellier (34), pour un montant de 600 K€, soit +30 % au-dessus de sa dernière valeur d'expertise et +58 % au-dessus du prix d'achat, et générant une plus-value distribuable de 181 K€.
- La cession d'une boutique située place des Cordeliers à Auxerre (89) pour un montant de 80 K€, en dessous de la dernière valeur d'expertise (100 K€). L'actif était vacant depuis avril 2021 et nécessitait également d'importants travaux structurels.

Prix de Vente	Plus ou moins-values nettes de fiscalité	Valeur d'expertise au 31 décembre 2023	Prix de vente vs Valeur d'expertise
22 280 K€	7 759 K€	20 260 K€	+10,0 %

Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles de 2,5 % HT des prix de vente hors droits hors frais.

À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2024 s'élève à 557 000 € HT.



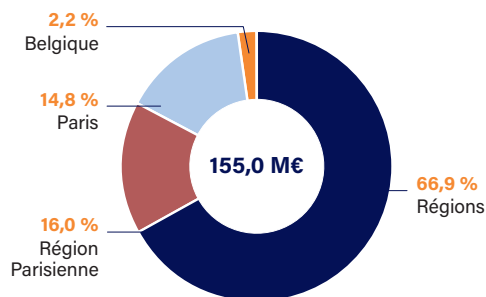
Boulevard Haussmann - Paris (9^{ème})

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2024

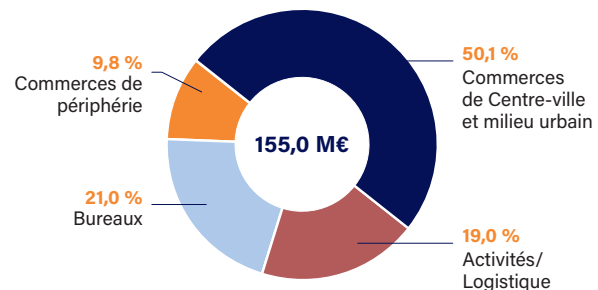
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2024, le patrimoine diversifié de Sofipierre, se décompose de la manière suivante⁽¹⁾ :

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



(1) cf paragraphe 1.7.1 "valeur du patrimoine". L'ensemble du patrimoine de Sofipierre peut être consulté sur le site internet <https://www.sofimap.fr/>

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL 2024	TOTAL 2023
Paris	1,2%		13,7%			14,8%	25,7%
Région Parisienne	4,2%		7,3%	4,5%		16,0%	12,8%
Région	15,6%	19,0%	26,9%	5,3%		66,9%	59,6%
Étranger (Belgique)			2,2%			2,2%	2,0%
TOTAL 2024	21,0%	19,0%	50,1%	9,8%	0,0%	100%	100%
TOTAL 2023	26,8 %	18,6 %	48,5 %	3,6 %	2,5 %	100,0 %	100,0 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN SURFACE (m²)]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL 2024	TOTAL 2023
Paris	182		2 287			2 469	4 094
Région Parisienne	1 993		3 053	3 879		8 287	6 380
Région	9 054	35 935	18 110	5 374		68 432	65 816
Étranger (Belgique)			1 911			1 911	2 017
TOTAL	11 229	35 935	25 360	9 253		81 777	78 757

Note : les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leur quote-part de détention.

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 1 739 €/m² au 31 décembre 2024 contre 1 842 €/m² à fin 2023.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 896 €/m² à la fin de l'exercice 2024 contre 2 090 €/m² à la fin de l'exercice 2023.

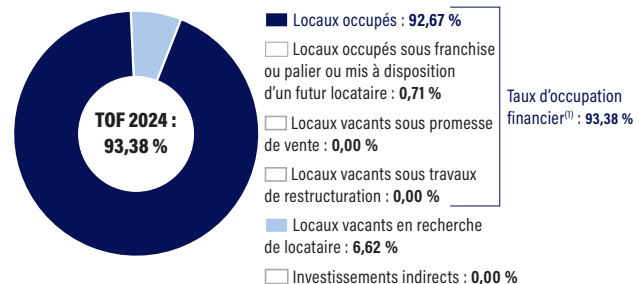


Avenue de la Plage - Biscarrosse (40)

1.4 Gestion locative

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2024 s'élève à 93,38 % (contre 93,96 % sur l'exercice 2023) **avec toutefois une belle progression sur le dernier trimestre où le taux d'occupation financier atteint 94,12 %**. La légère baisse sur l'exercice s'explique principalement par les congés des locataires de deux actifs de bureaux situés à Lille (59) et à Dardilly (69) et de trois commerces situés à Lille (59), Lyon (69) et Dunkerque (59). Ces cinq actifs représentent 30 % de la vacance financière au 31 décembre 2024 et font l'objet de démarches de commercialisation actives.



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

La vacance de 6,6 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 751 662 €.

Au 31 décembre 2024, la vacance est répartie sur 27 unités locatives, dont 22 surfaces commerciales, situées principalement à Lille (59), Dunkerque (59), rue du Dragon à Paris (6^{ème}) et Tournai (Belgique). À cela s'ajoutent cinq surfaces de bureaux, dont les principales sont localisées à Dardilly (69) et Lille (59).

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2024	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	454 m ²	173 816 €	183 873 €
Relocations	17	2 763 m ²	679 413 €	633 690 €
TOTAL	21	3 217 m²	853 229 €	817 563 €
Indemnité de déspecialisations ou droits d'entrée				106 000 €

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

- la relocation de onze surfaces commerciales en centre-ville, à Paris (10^{ème}), en région parisienne à Saint-Maur-des-Fossés (94) et Montreuil (93), ainsi qu'en province à Marseille (13), Nantes (44), Avignon (84), Biarritz (64), Compiègne (60) et Niort (79). À cela s'ajoutent deux relocations en Belgique, concernant des locaux commerciaux situés à Namur et Bruxelles ;
- cinq relocations de surfaces de bureaux, dont deux à Montpellier (34), ainsi qu'à Paris (17^{ème}), Lille (59) et Lyon (69) ;
- la relocation d'une cellule de centre commercial d'une surface de 284 m² située à Cholet (49) ;
- le renouvellement de quatre baux commerciaux à Villeurbanne (73), Lorient (56) et dont deux à Paris (4^{ème} et 9^{ème}) ;
- l'encaissement de trois indemnités pour un montant global de 106 K€ dans le cadre de cessions de baux avec déspecialisation (changement d'activité du locataire).

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2024 se sont traduites par une légère baisse de l'ordre de -4,2 % des loyers des biens concernés ayant permis le réaligement des loyers des biens concernés à la valeur locative de marché.

Toutefois, **plusieurs opérations, dont les plus importantes réalisées sur l'année ont été signées avec une revalorisation significative des loyers :**

- à Montpellier (34), la relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 478 m² désormais loué à un cabinet juridique pour un loyer de 100,3 K€, soit une hausse de +26 % par rapport au loyer précédent (79,5 K€) ;
- à Paris (17^{ème}), la relocation d'une surface de bureaux de 182 m² à un producteur d'énergie pour un loyer de 98 K€, en légère hausse de +2 % par rapport au loyer précédent (96,5 K€) ;
- à Paris (10^{ème}), la relocation d'une surface de commerce de 233 m² à un commerce de cigarettes électroniques pour un loyer de 83 K€, en légère hausse par rapport au loyer précédent (81,5 K€) ;
- à Paris (9^{ème}), le renouvellement du bail d'une société d'import-export à l'international pour un loyer annuel de 80 K€, en hausse de +32 % par rapport au loyer précédent (60,6 K€).

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2024 s'établissent à 10 410 K€ contre 9 335 K€ en 2023.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au plus près des locataires. Elle se traduit

par un taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2024 de 90,19 % à fin décembre 2024 et de 92,36 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2024, le risque suivant est à signaler : au cours de l'exercice 2024, le locataire d'un actif situé au Havre (76) a suspendu le paiement de ses loyers avant d'être placé en liquidation judiciaire.

Pour faire valoir ses droits, SOFIPIERRE a engagé plusieurs procédures en amont de la liquidation judiciaire : une assignation en référé du locataire, des saisies conservatoires sur les comptes du locataire et l'activation d'une garantie de paiement des loyers (GAPD). Une provision pour créances douteuses de 585 K€ au titre des loyers et des charges a été passée dans les comptes au 31 décembre 2024.

SOFIPIERRE suit de près l'évolution de ce dossier avec l'appui de conseils juridiques et poursuit ses démarches pour recouvrer les loyers dus, notamment dans le cadre de la GAPD auprès de la société garante. En parallèle, une stratégie de valorisation de l'actif est en cours d'étude.



Rue du 11 Novembre - Clermont-Ferrand (63)

(1) Au 18/03/2025

1.5 Gestion immobilière

1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

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

Au 31 décembre 2024, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2023	157 400 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2024	- €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	178 300 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2024	253 000 €
= SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2024	232 100 €

Les principaux travaux provisionnés au titre des gros entretiens concernent :

- des travaux techniques de marquage au sol et de signalétique du parking, de rafraîchissement des peintures des escaliers, paliers et sas de parking ainsi que la remise en état des portes coupe-feu, le nettoyage et la restauration des pierres de façade pour un immeuble de bureaux situé rue de Saussière à Boulogne (92) pour un montant de 68 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade d'un immeuble de bureaux situé place Jules Ferry à Lyon (69) pour un montant de 60 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade, de rénovation de la courette et de reprises partielles du ravalement d'une cour d'un actif de commerce situé rue Aristide Briand à Levallois-Perret (92) pour un montant de 36 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade d'un commerce de centre-ville situé place du Cap à Menton (06) pour un montant de 20 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade d'un actif de commerce de centre-ville situé boulevard Ferdinand Hostachy à Croissy-sur-Seine (78) pour un montant de 15 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément d'actif remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement engagées en 2024 se sont élevées à 427 K€ et ont concerné principalement :

- des travaux de réfection et de sécurisation de la toiture et de la charpente d'un local commercial situé Place d'Armes à Cognac (16) et la réalisation de diagnostics et de contrôles techniques réglementaires réalisés pour un montant total de 156 K€ ;
- des travaux de modernisation des infrastructures sanitaires et le remplacement des systèmes de protection incendie par la réfection des flocages coupe-feu des parkings d'un immeuble de bureaux situé rue Tauzia à Bordeaux (33) pour un montant total de 114 K€ ;
- des travaux de sécurisation et de réfection de la charpente sur un premier immeuble, ainsi que des interventions structurelles visant à renforcer l'intégrité du bâti sur un second immeuble, les deux étant situés rue du Temple à Auxerre (89) pour un montant total de 79 K€ ;
- des travaux de cloisonnement ayant permis la division physique de plateaux de bureaux situés chemin du Plateau à Dardilly (69) pour un montant de 32 K€ ;
- des travaux d'étanchéité de la toiture et de rénovation de la terrasse d'un local à usage mixte (activité / bureaux) situé rue Saint-Just au Havre (76) pour un montant de 28 K€.

Les immobilisations de création engagées en 2024 se sont élevées à 19 K€ et concernent principalement un immeuble situé boulevard du Général de Gaulle à Biarritz (64) pour des travaux de cloisonnement ayant permis de diviser l'actif en deux appartements, en plus de la surface commerciale.

Enfin, 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. Ces charges ont représenté un total de 447 K€ sur 2024.

1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2024 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.6.1 Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices

Les revenus par part de l'exercice 2024 progressent de +5,1 % à 45,92 € (contre 43,68 € en 2023) notamment portés par la progression des recettes locatives sur 2024 suite aux investissements réalisés en fin d'année 2023 (Vourles et Petit-Couronne) combiné à l'effet positif de l'indexation qui viennent compenser la baisse des produits financiers.

La hausse des provisions est liée notamment au litige rencontré avec le locataire situé au Havre.

Le résultat courant par part ressort ainsi à 28,25 € en légère baisse de -1,2 % par rapport à 2023, mais qui reste toutefois supérieur au résultat historique avant 2022.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	38,98	99,8 %	41,96	97,7 %	43,70	99,5 %	41,82	95,7 %	44,87	97,7%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	-	0,0 %	-	0,0 %	0,19	0,4 %	1,83	4,2 %	1,03	2,3%
Produits exceptionnels	0,06	0,2 %	0,99	2,3 %	0,02	0,0 %	0,03	0,1 %	0,02	0,0%
TOTAL DES REVENUS	39,04	100,0 %	42,94	100,0 %	43,91	100,0 %	43,68	100,0 %	45,92	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	3,84	9,8 %	4,24	9,9 %	4,34	9,9 %	4,32	9,9 %	4,46	9,7%
Autres frais de gestion	2,46	6,3 %	2,01	4,7 %	2,41	5,5 %	2,51	5,7 %	1,07	2,3%
Charges locatives non récupérées	1,72	4,4 %	1,43	3,3 %	1,77	4,0 %	2,54	5,8 %	4,69	10,2%
Charges exceptionnelles	1,23	3,2 %	0,02	0,0 %	0,07	0,1 %	0,07	0,2 %	0,12	0,3%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,25	23,7 %	7,71	17,9 %	8,60	19,6 %	9,45	21,6 %	10,35	22,5%
Charges financières	3,64	9,3 %	3,53	8,2 %	3,44	7,8 %	3,57	8,2 %	3,97	8,7%
Amortissements nets	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0%
Provisions nettes	1,34	3,4 %	3,84	8,9 %	0,98	2,2 %	2,06	4,7 %	3,35	7,3%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	4,98	12,7 %	7,36	17,1 %	4,42	10,1 %	5,63	12,9 %	7,32	15,9%
TOTAL DES CHARGES	14,23	36,4 %	15,07	35,1 %	13,01	29,6 %	15,08	34,5 %	17,67	38,5%
RÉSULTAT COURANT	24,81	63,6 %	27,87	64,9 %	30,90	70,4 %	28,60	65,5 %	28,25	61,5%
dont :										
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %	30,48	69,4 %	30,96	70,9 %	28,20	61,4%
Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %	30,43	69,3 %	30,75	70,4 %	32,08	69,9%
VARIATION REPORT À NOUVEAU	- 2,19		- 1,65		0,42		- 2,36		0,05	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽³⁾⁽⁵⁾	12,20		11,50		9,97		10,37		8,13	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁵⁾	10,52		9,97		10,37		8,13		8,18	

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

(2) Hors dividende exceptionnel.

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

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

(5) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage Charges/ Recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾	
2020	7 444 017 €	2 482 099 €	[732 563] €	33,34 %	25,99 %
2021	8 295 714 €	2 976 285 €	[838 763] €	35,88 %	36,15 %
2022	9 267 786 €	2 746 040 €	[921 495] €	29,63 %	27,62 %
2023	9 813 162 €	3 521 278 €	[1 014 076] €	35,88 %	34,75 %
2024	10 860 071 €	4 246 692 €	[1 079 569] €	39,10 %	33,86 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

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

Le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives intègre les charges financières liées aux intérêts d'emprunts qui permettent par ailleurs de générer des produits locatifs supplémentaires grâce à l'effet de levier du crédit.

1.6.3 Résultats financiers transparisés

LIBELLÉS	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	10 503 681	721 603	11 225 284
Charges non récupérables	-583 702	-40 100	-623 802
Travaux non récupérables et gros entretien	-39 690	-2 727	-42 416
Impact des douteux	-674 230	-46 320	-720 550
RÉSULTAT IMMOBILIER	9 206 060	632 456	9 838 516
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la société de gestion	-1 079 569	-74 166	-1 153 736
Autres charges d'exploitation	-818 498	-56 231	-874 729
Intérêts des emprunts	-961 519	-66 056	-1 027 575
Autres charges financières	0	0	0
Produits financiers	250 112	17 183	267 294
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-2 609 475	-179 271	-2 788 746
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-24 955	-1 714	-26 669
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	6 571 631	451 471	7 023 102
RÉSULTAT DE LA SCPI			6 838 542
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024			28,25

1.6.4 Évolution du taux de distribution

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Dividende par part au titre de l'exercice	Taux de distribution brut de fiscalité ⁽²⁾	Taux de distribution net de fiscalité ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2020	615,00 €	27,00 €	4,39 %	4,39 %	10,52 €
2021	615,00 €	29,52 €	4,80 %	4,80 %	9,97 €
2022	630,00 €	30,48 €	5,10 %	4,84 %	10,37 €
2023	655,00 €	30,96 €	5,20 % ⁽⁴⁾	5,20 % ⁽⁴⁾	8,13 €
2024	595,00 €	32,20 €	6,20 %	5,41 %	8,18 €

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

(4) Taux de distribution 2023 recalculé sur prix de part au 01/01/2024.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 32,20 € par part ayant pleine jouissance. Il procure un taux de rentabilité de 6,20 % brut de fiscalité. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et d'un versement exceptionnel au titre de la plus-value de cession, tel que détaillé ci-contre :

En Euros par part	2023	2024	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	6,99 €	7,05 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	7,05 €	7,05 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	7,11 €	7,05 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	9,81 €	7,05 €	Fin janvier N+1
Dividende ordinaire	30,96 €	28,20 €	
Dividende exceptionnel		4,00 €	Fin janvier N+1
Dividende annuel par part	30,96 €	32,20 €	

1.6.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement fournisseurs et clients

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

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : 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	11					220
Montant total des factures concernées (TTC)	15 864	2 511	24 257	0	63 553	90 322
% du CA de l'exercice (TTC)	0,19%	0,03%	0,29%	0,00%	0,77%	1,10%

(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES

Nombre de factures exclues	
Montant total des factures exclues (TTC)	

(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	0					758
Montant total des factures concernées (TTC)	0	173 885	115 081	175 657	1 976 976	2 441 600
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	1,11%	0,73%	1,12%	12,57%	15,52%

(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES

Nombre de factures exclues	
Montant total des factures exclues (TTC)	

(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)

Délais légaux : 0 jour

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année N	Total au 31/12/2024
Fonds collectés ⁽¹⁾	151 434 297	4 734 098	156 168 395
Cessions d'immeubles ⁽²⁾	25 220 624	13 412 094	38 632 718
Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 2 705 153	7 177 306	4 472 153
Emprunts	48 774 710	- 14 160 323	34 677 148
Prélèvements sur prime d'émission ⁽³⁾	- 39 528 027	- 608 417	- 40 136 444
Achat d'immeubles (hors frais)	- 172 706 983	2 491	- 172 704 492
Investissement immobilier (participation indirecte)	-	- 5 000 004	- 5 000 004
Dépôts et cautionnements	- 57 494	- 273	- 57 767
Dividendes exceptionnels	-	- 971 872	- 971 872
SOMMES RESTANT À INVESTIR	10 431 974	4 585 100	15 079 835

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.6.6 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2023	2024
Résultat de l'exercice	6 712 496	6 838 542
Dotations nettes aux provisions	402 407	631 448
Capacité d'autofinancement	7 114 903	7 469 990
Variation du besoin en fonds de roulement	-946 893	-187 747
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	6 168 010	7 282 243
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-17 884 996	-583 978
Acquisitions indirectes		-5 000 004
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	436 576	20 584 811
Autres variations d'immobilisations	213 483	-812 099
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-17 234 937	14 188 731
Collecte nette	8 409 640	2 135 336
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 084 673	-592 220
Dividendes versés au cours de l'exercice	-6 967 343	-7 420 665
Nouveaux emprunts contractés	8 500 000	0
Remboursements d'emprunts	-5 056 743	-14 146 771
Variations des dépôts de garantie	129 064	-16 692
Autres variations financières	-9 723	-13 552
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	3 920 222	-20 054 564
VARIATION DE TRÉSORERIE	-7 146 705	1 416 410
Trésorerie d'ouverture	14 911 834	7 765 129
TRÉSORERIE DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	7 765 129	9 181 539
VARIATION DE TRÉSORERIE	-7 146 705	1 416 410

1.7 Expertises et valeur de la société

1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 155,0 M€ au 31 décembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 145,9 M€, soit 94,1 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 9,1 M€ (quote-part de votre SCPI de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 5,9 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2024, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par l'expert. Un décret devant être publié au cours de l'année 2025 devrait préciser les conditions de l'évaluation semestrielle (notamment le rythme des expertises complètes) qui s'appliquera à l'avenir.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertises affichent une hausse de +1,7 % à périmètre constant sur un an. Cette hausse s'explique notamment par la granularité du patrimoine de votre SCPI et sa capacité à indexer les loyers des locataires. Les actifs immobiliers acquis en 2024 et ayant fait l'objet d'une première expertise au cours de l'année affichent quant à eux une hausse de +14,2 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;

- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	133 822 380	145 893 200	145 893 200
Montant des droits et frais d'acquisitions	14 814 248		9 970 136 ⁽¹⁾
Amortissements	-14 814 248		
Dépréciation d'actifs	0		
Provision pour gros entretiens	-232 100		
SOUS TOTAL	133 590 280	145 893 200	155 863 336
Agencements	1 085 392		
Amortissements			
SOUS TOTAL	1 085 392	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	1 026 789	0	0
Immobilisations financières contrôlées	5 150 919	5 908 983	6 196 887
Liquidités nettes à investir	- 30 746 990	- 30 746 990	-30 746 990 ⁽¹⁾
SOUS TOTAL	-24 569 282	-24 838 006	-24 550 103
Commission de souscription	16 940 109		14 998 126
Amortissements	-16 940 109		
SOUS TOTAL	0	0	14 998 126
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	110 106 391	121 055 194	146 311 359
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	245 832	245 832	245 832
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2024 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2024	447,89	492,43	595,17

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

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

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs de part évoluent comme suit :

En Euros	31/12/2024	31/12/2023	△ 2024/2023
		Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2024	
Valeur comptable / part	447,89	422,36	6,04%
Valeur de réalisation / part	492,43	490,65	0,36%
Valeur de reconstitution / part	595,17	598,36	-0,53%

	31/12/2024	31/12/2023
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	82,74%	82,00%
Frais d'acquisition en € par part ⁽¹⁾	40,56 €	45,94 €
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur de reconstitution	6,81%	7,68%
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers	7,45%	7,60%
Frais de souscription en € par part	61,01 €	67,31 €
Frais de souscription en pourcentage de la valeur de reconstitution	10,25%	11,25%

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

La légère baisse de la valeur de reconstitution sur l'exercice 2024 par rapport à 2023 (-0,5 %) s'explique notamment par la hausse de la distribution de la SCPI par le biais d'une distribution exceptionnelle. Cet effet est partiellement compensé par la hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant sur l'année (+1,7 %).

Au 31 décembre 2024, la société de gestion juge le prix actuel de la part (595 €) bien positionné au regard de la valeur de reconstitution de fin d'année.



Rue de la Tête d'Or - Tournai (Belgique)

1.8 Fiscalité

1.8.1 Fiscalité 2024 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2024
Revenus fonciers bruts	53,05
- Frais et charges déductibles	- 19,01
- Intérêts d'emprunts	- 3,64
= REVENUS FONCIERS NETS	30,41
dont revenus fonciers de source française	30,26
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,14
PRODUITS FINANCIERS	0,83
Rappel dividende ordinaire versé	28,20
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	4,00

* prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

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

- Revenu imposable : 60,32 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	492,07
Pour les non-résidents fiscaux	480,93

(1) Cf. méthodologie dans le paragraphe 1.8.2 ci-dessous

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.8.2 Régime fiscal

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

Fiscalité des revenus

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

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Les revenus provenant de la Belgique sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ce mécanisme conduit en général à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

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

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

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

1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 9 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 3 à 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

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

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

1.9.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

Votre SCPI entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'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 la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

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

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY, le cas échéant.

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIERRE peut être notamment amenée à signer avec une société liée (ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraires facturés à ce titre à SOFIERRE en 2024.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

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

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

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

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

1.11 Perspectives

Après une année 2024 marquée par un retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêt et un atterrissage des valorisations immobilières des actifs de qualité, l'année 2025 laisse entrevoir une reprise des volumes du marché immobilier qui devrait redonner de la confiance aux investisseurs. Dans ce contexte, votre SCPI dispose d'atouts solides pour poursuivre sa croissance : une équipe de gestion expérimentée, un patrimoine diversifié, un endettement maîtrisé et des actifs situés dans des emplacements stratégiques, offrant un potentiel de valorisation et une capacité à répercuter l'inflation via l'indexation.

Dans ce contexte et afin de pleinement bénéficier d'une année 2025 source d'opportunités générant de la performance, SOFIPIERRE relancera une politique d'acquisition sélective. Forte d'une trésorerie disponible de plus de 9 M€ et d'un niveau de ratio d'endettement maîtrisé, votre SCPI envisage de poursuivre son recours à l'effet de levier pour accroître sa réserve de liquidités.

Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (376 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (nombre de locataires et secteur d'activité notamment). Aussi, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2024 à poursuivre la conduite des actions d'amélioration des taux d'occupation financier et de recouvrement qui restent au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de votre SCPI.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, votre Société de Gestion poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine de SOFIPIERRE et continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser et à adapter le patrimoine existant à la demande des utilisateurs. Ces actions permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Forte d'une expérience de plus de 35 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour développer la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.



Zone commerciale des Sayes - L'Isle-d'Abeau (38)

1.12 Présentation des projets de résolutions

SEIZIÈME RÉSOLUTION - AJUSTEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster la politique d'investissement contenue dans la Note d'Information de la Société afin d'appuyer sur la préférence régionale à l'investissement pour les actifs de la SCPI.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ AFIN DE PERMETTRE LA DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

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

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

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DU MÉCANISME DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL PRÉVU DANS LES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprime toute possibilité de conférer des pouvoirs de gestion aux conseils de surveillance des SCPI afin d'assurer la conformité de leur fonctionnement avec le droit européen.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale de permettre à la Société de Gestion de fixer le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI après avoir informé le conseil de surveillance, mais sans nécessité d'une consultation formelle.

VINGTIÈME RÉSOLUTION - SUPPRESSION DE L'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES VALEURS DE PART DE LA SOCIÉTÉ

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 simplifie le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale de supprimer l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs de part de la Société.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION - AJUSTEMENT DE L'ARTICLE « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « COMMUNICATIONS » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

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

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION VISANT À SIMPLIFIER LES MODALITÉS DE PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE

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

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

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION DIVERSES MODIFICATIONS VISANT À AMÉLIORER LA RÉDACTION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier les articles 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38 et 39 des statuts de la Société afin d'améliorer leur rédaction.

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	36
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	36
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	37
2.1.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	39
2.1.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	41
2.1.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	41
2.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	43

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

Objectifs ESG

SOFIPIERRE poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 30 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

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

OU

Biodiversité

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

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

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

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 97.

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.



Place du Cap - Menton (06)

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

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

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

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

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024

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

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

2023
2022

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

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



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

2021

Publication de la Charte ESG

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

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

2020

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

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

Lancement d'une plateforme d'impact

A+ PRI

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

TIKEHAU CAPITAL

A+ PRI

2017
2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

TIKEHAU CAPITAL

2015
2014

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

PRI

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est 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.	
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2024, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

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

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2024 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, Sofipierre a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

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

Au niveau du groupe Tikehau Capital, un travail d'harmonisation et de consolidation des informations provenant des audits énergétiques a été entrepris afin de permettre l'alimentation d'un tableau de bord dédié au suivi des trajectoires 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 Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de Sofipierre. 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

SOFIPIERRE 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, SOFIPIERRE 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. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de Sofipierre pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽⁴⁾ 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

Sofipierre 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.

(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.

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

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

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, SOFIPIERRE 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, SOFIPIERRE contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces et des bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. 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.

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

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

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

De plus, SOFIPIERRE 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 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 SOFIPIERRE.

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

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

Engagement des associés

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

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est 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, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

SOFIPIERRE a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif. En 2024 Sofipierre a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

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

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

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⁽¹⁾.

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, SOFIPIERRE 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 extra-financière 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.

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

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) Résultat au 31/12/2024

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

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

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

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

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs sont formés à la fresque du climat fin 2024), 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 plans d'actions à mettre en œuvre pour atteindre l'entreprise ciblée 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 l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIPIERRE 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 durabilités 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, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOFIPIERRE 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 SOFIPIERRE s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à reporter 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 SOFIPIERRE travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de 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>

Rapport financier sur l'exercice 2024

3

3.1	État du patrimoine	46	3.5	Annexe aux comptes	50
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	50
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	47	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	50
			3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	53
3.3	Engagements hors-bilan	47	3.5.4	Autres informations	54
3.4	Compte de résultat de l'exercice	48	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024	55
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	55
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements indirects contrôlés .	55
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs	56

1

Rapport financier sur l'exercice 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

2

3.1 État du patrimoine

3

4

5

6

7

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2024		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	134 907 773	145 893 200	147 989 965	164 636 200
Immobilisations en cours	1 026 789	-	214 690	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens	- 232 100		- 157 400	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	5 000 004	5 758 068		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	140 702 465	151 651 268	148 047 255	164 636 200
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	-	-	-	-
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	150 915	150 915	137 435	137 435
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	2 731 770	2 731 770	2 096 688	2 096 688
Autres créances	2 775 259	2 775 259	2 824 618	2 824 618
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 932 525	- 1 932 525	- 1 392 561	- 1 392 561
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	5 008 000	5 008 000		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 173 539	4 173 539	7 765 129	7 765 129
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	12 906 958	12 906 958	11 431 310	11 431 310
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et pour charges				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 37 030 224	- 37 030 224	- 51 193 758	- 51 193 758
Dettes d'exploitation	- 6 488 562	- 6 488 562	- 5 631 722	- 5 631 722
Dettes diverses	- 10 637	- 10 637	- 26 950	- 26 950
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 43 529 423	- 43 529 423	- 56 852 430	- 56 852 430
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	155	155	138	138
Produits constatés d'avance	- 106 667	- 106 667	- 172 159	- 172 159
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	132 902	132 902	149 686	149 686
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	26 391	26 391	- 22 335	- 22 335
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	110 106 391		102 603 800	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		121 055 194		119 192 745

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation de clôture au 31.12.23	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.24
CAPITAL				
Capital souscrit	36 924 904		441 560	37 366 464
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	114 509 393		685 856	115 195 249
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-47 321 169		-3 230 790	-50 551 959
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
SORTIE D'IMMOBILISATIONS				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS	-3 508 135		9 569 647	6 061 512
RÉSERVES	24 350			24 350
REPORT À NOUVEAU	2 519 786	-545 328	23 611	1 998 069
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 712 496	-6 712 496	6 838 542	6 838 542
Acomptes sur distribution	-7 257 824	7 257 824	-6 825 836	-6 825 836
TOTAL GÉNÉRAL	102 603 801	-	7 502 590	110 106 391

3.3 Engagements hors-bilan

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31/12/2024	Exercice N-1, clos le 31/12/2023
Dettes garanties ⁽²⁾	34 677 148	48 837 471
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	1 196 875	
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾	3 999 422	
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe

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

(3) Engagements d'achats de biens immobiliers (promesse, offre ferme acceptée, VEFA)

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

3.4 Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En Euros)	Exercice N, clos le 31 décembre 2024	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	10 441 284	9 590 897
Charges facturées	2 478 676	2 109 622
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	418 787	222 266
Reprises de provisions pour créances douteuses	450 385	473 704
Reprises de provisions pour gros entretiens	178 300	81 500
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	571 197	888 793
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	14 538 629	13 366 781
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 478 676	2 109 622
Charges d'entretien du patrimoine locatif	407 476	414 578
Travaux de gros entretiens	39 690	27 449
Frais d'acquisitions	16 197	888 793
Dotations aux provisions pour gros entretiens	253 000	157 400
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	16 784	16 734
Dépréciation pour créances douteuses	990 349	783 477
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	961 519	837 439
Autres charges immobilières	867 495	236 409
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 031 186	5 471 900
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8 507 443	7 894 881
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	594 220	1 226 727
Autres produits	6	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	594 226	1 226 730
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	1 079 569	1 014 076
Diverses charges d'exploitation	816 495	601 420
Commission de souscription	592 220	1 214 227
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	2 488 284	2 829 724
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 894 058	-1 615 493

Compte de résultat de l'exercice (suite)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N, clos le 31 décembre 2024	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	250 112	430 383
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	250 112	430 383
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	250 112	430 383
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	5 045	7 604
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 045	7 604
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	30 000	4 878
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	30 000	4 878
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-24 955	2 726
RÉSULTAT NET	6 838 542	6 712 496

3.5 Annexe aux comptes

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03.

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Le cas échéant, les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2024, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond 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 la SCPI ;
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus ;
- la valeur nette des autres actifs et passif détenus.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	146 923 302	543 683	13 644 604	133 822 380
Agencements	1 066 663	24 098	5 369,26	1 085 392
Immobilisations en cours	214 690	1 626 986	814 888	1 026 789
IMMOBILISATIONS CORPORELLES D'EXPLOITATION				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	0	5 000 004		5 000 004
Immobilisations financières autres que les titres de participation	137 435	24 292	10 811	150 915
TOTAL	148 342 090	7 219 062	14 475 672	141 085 480

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 133 822 380 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 1 085 392 € ;
- les immobilisations en cours sur travaux pour un montant net de 1 026 789 €.

Immobilisations financières

Elles sont constituées des titres de participations contrôlées comme suit au 31 décembre 2024 :

En Euros (hors créances sur participations)	Au 31 décembre 2024					Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
	Valeur comptable ⁽¹⁾	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus ou moins-values latentes ⁽¹⁾	Créances sur participation ⁽¹⁾				
SCI SOREF 3	5 000 004	5 758 068	758 064	-	16 742	5 046 501	7%	
TOTAL	5 000 004	5 758 068	758 064	-	16 742	5 046 501		

(1) En quote-part SOFIPERRE ;

(2) Pour 100 % des actifs.

Le poste "Immobilisations financières autres que les titres de participation" correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndic de copropriété pour 150 915 €.

État des amortissements et provisions

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	-			-
Agencements				
CRÉANCES				-
Créances douteuses	1 392 561	990 349	450 385	1 932 525
PROVISIONS				-
Pour risques et charges	-			-
Pour gros entretiens	157 400	253 000	178 300	232 100
TOTAL	1 549 961	1 243 349	628 685	2 164 625

Provision pour risques et charges

Aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant provision au 1 ^{er} janvier 2024	Dotations	Reprises	Montant provision au 31 décembre 2024
Dépenses de l'exercice N	76 000		76 000	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	74 800	247 200	93 500	228 500
Dépenses prévisionnelles sur N+2	6 600	3 800	8 800	1 600
Dépenses prévisionnelles sur N+3		1 200		1 200
Dépenses prévisionnelles sur N+4		800		800
Dépenses prévisionnelles sur N+3				-
TOTAL	157 400	253 000	178 300	232 100

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 799 244 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
- Locataires et comptes rattachés :	172 586
- Créances douteuses (avant provisions) :	2 559 184
- Provisions pour dépréciations de créances :	-1 932 525

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 :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 2 655 476 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 1 765 724 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 90 954 € (correspondant principalement à de la TVA sur factures non parvenues pour 72 352 €, un crédit de TVA à reporter pour 9 076 € et à de la TVA déductible pour 7 815 €) ;
- d'autres créances pour 28 829 € (principalement des charges refacturables pour des immeubles détenus en indivision).

Valeur de placement et disponibilités

En Euros	2024
Valeur de placement et disponibilités	
- Certificats de dépôt :	5 008 000
- Disponibilités en banque :	4 173 539
TOTAL	9 181 539

Rapport financier sur l'exercice 2024

ANNEXE AUX COMPTES

Dettes d'exploitation et dettes diverses

En Euros	2024
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	2 699 603
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	1 765 724
- Dettes fournisseurs	626 012
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance)	625 877
- Dettes fiscales et sociales	312 009
Créditeurs divers	288 576
- Dividendes bloqués	120 850
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	49 910
- Diverses dettes	10 637
TOTAL	6 499 199

Les diverses dettes (10 637 €) correspondent principalement à des honoraires de prestataires en Belgique.

Dettes financières

En Euros	2024
DETTE FINANCIÈRE	
- Dettes bancaires :	34 627 877
- Dépôts de garantie :	2 353 075
- Intérêts courus non échus :	49 271
TOTAL	37 030 224

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	3 534 027	12 402 312	12 311 533	28 247 873
Emprunts "In Fine"			5 190 000	5 190 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				0
Emprunts amortissables	410 816	779 189	0	1 190 005
Emprunts "In Fine"				0
TOTAL	3 944 843	13 181 501	17 501 533	34 627 877

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

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

En Euros	Mouvements en 2024	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	63 680 089	
Augmentation des primes d'émission	4 193 991	115 195 249
Écarts sur remboursements de parts	-2 622 373	-18 797 603
Écart sur dépréciation d'actifs	0	
Frais d'achats 2024 et amortissements	-16 197	-14 814 248
Commission de souscription	-592 220	-16 940 109
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2024	64 643 290	64 643 290

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	2024
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2023	-3 508 135
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles en 2024	8 867 906
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-1 133 600
- Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions	-971 872
- PROVISION / HONORAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (SUR CESSIONS 2024)	-557 000
= Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2024 avant immobilisations mises au rebut	2 697 299
RÉSOLUTION 9 DE L'AGM DU 30/05/2024 (Prélèvement sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles »).	3 527 447
- Immobilisations mises au rebut	-163 234
= Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2024 après immobilisations mises au rebut	6 061 512

Résultat de l'exercice

En Euros	2024
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :	6 838 542
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	5 118 126
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à :	1 707 710
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	12 706

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2024
les loyers :	10 441 284
les charges et taxes refacturées :	2 478 676
les produits annexes :	418 787
les reprises de provision pour créances douteuses :	450 385
les reprises de provision pour gros entretiens :	178 300
les transferts de charges immobilières :	571 197
TOTAL	14 538 629

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux rétrocessions de commission d'investissement au titre de l'acquisition de SOREF 3 par votre SCPI sur l'année (160 132 €), à des indemnités et droits facturés (62 398 €), à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (125 846 €) et à des frais de remise en état facturés suite à des départs de locataires (54 433 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (450 385 €), sont à mettre en regard des dotations constatées en charges pour 990 349 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges).

Le poste « transferts des charges immobilières » de 571 197 € est composé principalement des frais d'acquisition et des honoraires sur les arbitrages 2024 du patrimoine immobilier détenu en direct (557 000 €), et dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	2024
CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS :	2 478 676
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>1 573 166</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>905 510</i>
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	990 349
les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :	961 519
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables :	407 476
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	253 000
les travaux de gros entretiens :	39 690
les dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	16 784
les frais d'acquisition :	16 197
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES :	867 495
<i>dont commission d'arbitrage des cessions immobilières :</i>	<i>557 000</i>
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>172 952</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>134 266</i>
<i>dont primes d'assurances :</i>	<i>3 274</i>
<i>dont charges diverses de gestion courante</i>	<i>4</i>
TOTAL	6 031 186

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par SOFPIERRE ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

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

Produits d'exploitation de la Société

Le poste « transfert de charges d'exploitation » correspond principalement à de la commission de souscription pour un montant de 592 220 €.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2024 s'établit à 1 079 569 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 816 495 €, sont constituées notamment :

En Euros	2024
des frais d'actes et de contentieux :	388 088
des honoraires de commercialisations :	71 280
des diagnostics (Amiante, structure, accessibilité) :	66 880
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	27 856
des honoraires d'expertise immobilière :	56 640
des frais postaux :	42 831
des honoraires dépositaire :	32 020
de la TVA non récupérable :	23 064
des frais bancaires :	21 189
des honoraires de commissaire aux comptes :	21 085
des impôts étrangers :	16 387
des jetons de présence :	13 000
des frais de voyages et déplacements :	3 040
dont honoraires prestataires étrangers :	1 635
des autres frais divers :	31 500
TOTAL	816 495

Les frais d'actes et contentieux (388 088 €) intègrent une provision portant sur des frais d'avocats à hauteur de 120 000 € dans le cadre du contentieux avec le locataire de l'actif situé au Have (76). La SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI.

Résultat financier

Le résultat financier de 250 112 € correspond essentiellement à la rémunération de la trésorerie de la SCPI.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à -24 955 € et correspond principalement à des indemnités de remboursement anticipé pour 30 000 € de l'emprunt lié à la cession de l'immeuble du Boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}), partiellement compensées par des indemnités perçues dans le cadre de procédures locataires (Article 700).

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2024, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 1,2 M€.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Île-de-France, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt.

Au 31 décembre 2024, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : rue du Général Perrier à Nîmes, Centre Commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse, rue Roger de la Fresnay au Mans, rue du Général Koenig à Compiègne, ZAC Danton à Courbevoie, rue Paradis à Romans-sur-Isère, ZAC de la chaussée Romaine à Saint-Quentin, boulevard Babin Chevaye à Nantes, rue de la Fécauderie à Auxerre, place Robert Schuman à Toulouse, rue de l'Hôtel de Ville à Arles, rue Romiguières à Toulouse, rue Muret à Toulouse, avenue Édouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille, rue Marie-Christine à Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Liege, rue Abdijstraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Dunkerque à Saint Omer, rue du temple à Auxerre, rue Hôtel aux Sables d'Olonne, rue du Général de Gaulle à Laval, rue Pierre Julien à Montélimar, Grande Rue Maurice Violette à Dreux, Boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés, rue de l'Assemblée Nationale à Lorient, Cours Lieutaud à Marseille, rue de Genève « Les Marronniers » à Gaillard, rue de Marchovelette à Namur, avenue Paul Langevin à Bagnols sur Cèze, avenue de Paris à Orléans, rue du Jeu de Ballon à Grasse, rue du Sallé à Quimper, avenue Victor Hugo à Saint-Raphaël, boulevard de la Libération à Marseille, rue des Archers à Lyon, rue du Pont des Marchands à Narbonne, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Ricard à Niort, rue Émile Jamais à Nîmes, rue de Noyon à Amiens, rue des Poëliers à Angers, rue de l'Arche Sèche à Nantes, place du Cap/rue Capietta à Menton, Centre Commercial Les Meillotes à Soisy-sur-Seine, boulevard Carnot à Cannes, rue Venture à Marseille, place Albert Cavet à Sanary-sur-Mer, rue Valdemaine à Angers.

Avals / caution

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, SOFIPIERRE est bénéficiaire de cautions bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2024 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 592 226 € HT, une commission de gestion d'un montant de 1 079 569 € HT et une commission arbitrage d'un montant de 557 000 € HT.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 décembre 2023			Au 31 décembre 2024		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes
Commerces de centre-ville	70 551 195	79 835 000	9 283 805	68 832 604	77 730 826	8 898 222
Bureaux	36 569 466	44 135 000	7 565 534	30 958 278	32 573 174	1 614 896
Habitation	3 132 308	4 180 000	1 047 692	0	0	0
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 554 000	1 537 815	3 034 986	4 652 000	1 617 014
Galleries de Centre Commercial	1 595 000	1 390 000	-205 000	1 731 287	1 405 000	-326 287
Activités	30 240 085	30 542 200	302 115	30 350 617	29 532 200	-818 417
TOTAL	145 104 238	164 636 200	19 531 962	134 907 772	145 893 200	10 985 428

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2024		
	Valeur comptable 31/12/2024	Valeur estimée 31/12/2024	Plus-values latentes
SCI SOREF 3 ⁽¹⁾	5 000 004	5 758 068	758 064
TOTAL	5 000 004	5 758 068	758 064

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

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
NIMES	30000	18-20, RUE DU GAL PERRIER	CCV	71	28/12/1990	346 227 €	484 142 €	50 140 €	880 508 €
			CCV	50	28/12/1990				
			CCV	45	28/12/1990				
			CCV	15	28/12/1990				
			CCV	129	28/12/1990				
			CCV	206	28/12/1990				
BOULOGNE	92200	39-41, RUE DE LA SAUSSIÈRE	BUR	178	03/05/1994	2 640 417 €	561 845 €	111 382 €	3 313 644 €
			BUR	178	03/05/1994				
			BUR	68	03/05/1994				
			BUR	182	03/05/1994				
			BUR	182	03/05/1994				
			BUR	160	03/05/1994				
			BUR	160	03/05/1994				
			BUR	160	03/05/1994				
			BUR	160	03/05/1994				
LES AYVELLES	8000	CENTRE CIAL "LES AYVELLES" - ZONE CORA	MSP	144	03/03/2000	192 437 €		15 733 €	208 169 €
			MSP	50	03/03/2000				
			MSP	149	03/03/2000				
LE MANS	72000	7/9 RUE ROGER DE LA FRESNAYE	MSP	76	20/03/2000	109 763 €		8 984 €	118 748 €
			MSP	76	20/03/2000				
CHATILLON	92320	4, AVE ST EXUPÉRY	CCV	105	02/08/2001	182 939 €		12 094 €	195 033 €
COMPIEGNE	60200	RUE DU GÉNÉRAL KOENIG	CCV	132	31/10/2001	103 208 €		6 081 €	109 289 €
PARIS	75016	21/23, RUE DE LA POMPE	CCV	28	14/12/2001	73 176 €		6 088 €	79 263 €
COURBEVOIE	92400	ZAC DANTON	CCV	194	14/12/2001	594 551 €	57 500 €	24 394 €	676 445 €
			CCV	104	14/12/2001				
ROMANS SUR ISERE	26100	RUE PARADIS	MSP	396	11/10/2002	282 031 €		28 132 €	310 163 €
ST QUENTIN	2100	ZAC DE LA CHAUSSÉE ROMAINE	ACT	1283	29/07/2003	759 360 €	21 575 €	13 181 €	794 116 €
TOULOUSE	31000	8 RUE MESPLÉ	BUR	1 010	15/06/2004	1 456 000 €	275 971 €	135 015 €	1 866 987 €
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 RUE DE LA CONVENTION	MSP	883	23/07/2004	1 000 000 €		65 710 €	1 065 710 €
AUXERRE	89000	14 PLACE DES CORDELIERS	CCV	89	04/11/2004	187 879 €		22 185 €	210 064 €
PARIS	75014	132 AV DU GAL LECLERC	CCV	72	15/12/2004	280 000 €		32 561 €	312 561 €
		1 RUE POIRIER DE NARCAY							
PARIS	75009	19 RUE DE LIÈGE / 58 RUE AMSTERDAM	CCV	19	15/12/2004	61 000 €		7 133 €	68 133 €
PARIS	75005	28 RUE GAY-LUSSAC	CCV	40	15/12/2004	182 000 €		21 182 €	203 182 €
PARIS	75011	112 RUE DU CHEMIN VERT	CCV	175	15/12/2004	241 000 €		28 032 €	269 032 €
PARIS	75006	6 RUE DU DRAGON	CCV	61	15/12/2004	1 116 000 €	27 640 €	129 678 €	1 273 317 €
			CCV	38	15/12/2004				
PARIS	75010	16 BLD MAGENTA	CCV	258	15/04/2005	685 000 €	5 840 €	88 578 €	779 418 €
VERSAILLES	78000	1 RUE ALBERT SARRAULT	MSP	388	28/04/2005	550 000 €		65 275 €	615 275 €
PARIS	75012	117 BIS RUE DE REUILLY	CCV	202	10/05/2005	541 195 €		97 041 €	638 236 €
PARIS	75011	201 RUE DU FAUBOURG ST ANTOINE	CCV	33	19/07/2005	228 000 €		26 488 €	254 488 €
EVRY	91000	56 BLD DES COQUIBUS	BUR	337	27/12/2005	1 684 119 €	98 545 €	108 176 €	1 890 840 €
			BUR	86	27/12/2005				
			BUR	219	27/12/2005				
			BUR	135	27/12/2005				
			BUR	268	27/12/2005				
LIMOGES	87000	10 AV DU PRÉSIDENT RAMADIER	CCV	88	06/01/2006	140 000 €		10 035 €	150 035 €
RUEIL MALMAISON	92500	35 RUE DU DR ZAMENHOF/23 RUE DE MAUREPAS	CCV	75	12/02/2007	320 000 €		44 700 €	364 700 €
LILLE	59000	37 RUE LEPelletier	CCV	77	06/04/2007	600 000 €		71 775 €	671 775 €
CHAMBERY	73000	9 RUE DENFERT ROCHEREAU	CCV	200	16/04/2007	720 000 €		85 470 €	805 470 €
NANTES	44000	2 BOULEVARD BABIN CHEVAYE	CCV	56	20/06/2007	300 000 €		19 009 €	319 009 €
			CCV	33	20/06/2007				
			CCV	66	20/06/2007				
AUXERRE	89000	22 RUE DE LA FECAUDERIE	CCV	81	13/07/2007	130 000 €		16 884 €	146 884 €

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75011	50 RUE DE LA FOLIE RÉGNAULT	CCV	45	27/07/2007	186 286 €	8 111 €		194 397 €
MONTREUIL	93100	19 RUE DES DEUX COMMUNES	CCV	76	27/07/2007	154 447 €			154 447 €
TOULOUSE	31000	2 PLACE ROBERT SCHUMAN	CCV	50	18/06/2008	122 000 €		16 382 €	138 382 €
ARLES	13200	9 RUE DE L'HÔTEL DE VILLE	CCV	42	20/06/2008	160 000 €		23 050 €	183 050 €
TOULOUSE	31000	17 RUE ROMIGUIÈRES	CCV	49	09/09/2008	320 000 €		43 800 €	363 800 €
LYON	69006	15 PLACE JULES FERRY	BUR	141	08/10/2008	2 450 000 €	210 554 €	232 914 €	2 893 467 €
			BUR	227	08/10/2008				
			BUR	154	08/10/2008				
			BUR	119	08/10/2008				
			BUR	315	08/10/2008				
			BUR	213	08/10/2008				
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 AVENUE DE LA SOURCE	CCV	124	25/03/2009	308 600 €	1 509 €	31 445 €	341 554 €
CREIL	60100	75-77 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	67	25/03/2009	166 800 €	1 619 €	16 251 €	184 670 €
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	CCV	101	25/03/2009	266 926 €		27 440 €	294 366 €
CROISSY SUR SEINE	78290	5 BOULEVARD FERNAND HOSTACHY	CCV	74	25/03/2009	209 358 €		21 706 €	231 064 €
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 RUE DU VIADUC	CCV	67	25/03/2009	204 206 €		21 264 €	225 470 €
TOULOUSE	31300	43 RUE MURET	CCV	206	09/07/2009	278 330 €			278 330 €
AMBERT	63600	PLACE DU PONTEL	CCV	1 604	01/12/2009	493 760 €	1 722 €	1 964 €	497 446 €
HOUDAIN	62150	RUE DU GÉNÉRAL MITRY	MSP	1 021	01/12/2009	881 954 €	18 801 €	3 451 €	904 206 €
TOURS	37000	35-37 RUE CHARLES GILLE	CCV	488	01/12/2009	804 433 €	47 823 €	3 063 €	855 319 €
			CCV	276	01/12/2009				
MASSY	91300	28 RUE LUCIEN SERGENT ILOT 15 1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL	CCV	64	27/09/2010	2 850 000 €		201 739 €	3 051 739 €
			CCV	74	27/09/2010				
			CCV	163	27/09/2010				
			CCV	230	27/09/2010				
			CCV	82	27/09/2010				
			CCV	60	27/09/2010				
			CCV	75	27/09/2010				
BIARRITZ	64200	7 AVENUE EDOUARD VII	CCV	166	17/12/2010	562 600 €	197 403 €	35 272 €	795 275 €
LILLE	5900	79 RUE NATIONALE	CCV	89	30/03/2011	540 000 €	5 014 €	33 752 €	578 765 €
DUNKERQUE	59140	82-86 BOULEVARD ALEXANDRE III	CCV	250	15/04/2011	630 000 €	1 388 €	74 663 €	706 052 €
OYONNAX	1100	75 RUE ANATOLE FRANCE	CCV	155	20/05/2011	442 000 €		50 237 €	492 237 €
OYONNAX	1100	77 RUE ANATOLE FRANCE	CCV	251	20/05/2011	535 000 €	18 418 €	60 816 €	595 816 €
			CCV	261	20/05/2011	737 000 €		83 878 €	839 296 €
OYONNAX	1100	99 RUE ANATOLE FRANCE	CCV	91	20/05/2011	286 000 €		32 441 €	318 441 €
BRUXELLES	1020	182 RUE MARIE-CHRISTINE	CCV	484	25/05/2011	780 000 €	34 715 €	126 345 €	941 060 €
CLICHY	92110	121 BIS BOULEVARD JEAN JAURÈS	CCV	162	08/06/2011	540 000 €		97 670 €	637 670 €
TOURNAI	7500	3 RUE DE LA TÊTE D'OR	CCV	151	28/06/2011	2 050 000 €	- 6 893 €	265 509 €	2 308 616 €
			CCV	87	28/06/2011				
			CCV	173	28/06/2011				
			CCV	73	28/06/2011				
			CCV	91	28/06/2011				
TOURNAI	7500	2 RUE DE LA TÊTE D'OR	CCV	79	28/06/2011				
ARRAS	62000	18 RUE GAMBETTA	CCV	151	13/07/2012	420 000 €	1 890 €	29 488 €	451 378 €
BRUXELLES	1180	CHAUSSÉE D'ALSEMBERG 819	CCV	96	08/11/2012	800 000 €		128 562 €	928 562 €
SAINT ETIENNE	42100	5 RUE DU 11 NOVEMBRE	CCV	87	23/04/2013	250 000 €		33 901 €	283 901 €
LIER	2500	ANTWERPSESTRAAT, 89	CCV	142	07/05/2013	950 000 €	- 10 668 €	139 598 €	1 078 929 €
ANVERS	2020	ABDIJSTRAAT 151, LUXEMBURGSTRAAT 34-36	CCV	375	28/06/2013	775 000 €		82 644 €	857 644 €
AVIGNON	84000	28, PLACE DES CORPS SAINTS	CCV	55	30/08/2013	239 000 €		26 630 €	265 630 €
CLERMONT FERRAND	63000	27 RUE DU 11 NOVEMBRE-29 RUE DU CHEVAL BLANC	CCV	325	29/08/2013	1 237 490 €		85 872 €	1 323 362 €
NANTES	44000	79-81, RUE DU MARÉCHAL JOFFRE	CCV	170	17/09/2013	438 000 €	41 541 €	38 595 €	518 136 €
TARBES	65000	2 RUE DU MARÉCHAL FOCH	CCV	44	16/09/2013	280 000 €		32 648 €	312 648 €
			CCV	19	21/07/2014	120 000 €		8 874 €	128 874 €
NÎMES	30000	3 RUE CRÉMIEUX	CCV	286	27/09/2013	995 000 €		68 039 €	1 063 039 €
SAUMUR	49400	44 AVENUE SAINT JEAN	CCV	141	24/10/2013	315 000 €		39 572 €	354 572 €

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75001	158 RUE DE RIVOLI/2 RUE DE L'ORATOIRE	CCV	215	20/11/2013	2 037 000 €		129 765 €	2 166 765 €
NICE	6000	18 RUE LAMARTINE/15 RUE BISCARRA	CCV	210	26/11/2013	670 000 €	10 368 €	76 727 €	757 096 €
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	CCV	497	12/12/2013	950 000 €		123 681 €	1 073 681 €
ORLEANS	45000	28 RUE JEANNE D'ARC	CCV	113	12/12/2013	280 000 €		42 650 €	322 650 €
LILLE	59000	94 Rue Nationale	CCV	258	10/02/2014	600 000 €		84 781 €	684 781 €
MONTELMAR	26200	76, RUE PIERRE JULIEN	CCV	94	28/03/2014	347 833 €	- 2 987 €	25 702 €	370 547 €
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	CCV	284	27/03/2014	515 000 €		65 807 €	580 807 €
ELBEUF	76500	10 RUE DES MARTYRS	CCV	734	14/04/2014	1 010 000 €		130 160 €	1 140 160 €
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	CCV	25	18/04/2014	30 500 €	18 025 €	7 329 €	55 854 €
AUXERRE	89000	66 RUE DU TEMPLE	CCV	229	18/04/2014	86 000 €		14 738 €	100 738 €
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	CCV	116	18/04/2014	113 500 €	10 087 €	17 868 €	141 454 €
SABLES D'OLONNE	85100	20 BIS, 20 TER, RUE HÔTEL	CCV	46	07/05/2014	300 000 €	8 331 €	39 245 €	347 576 €
			CCV	32	07/05/2014				
			CCV	8	07/05/2014				
			CCV	8	07/05/2014				
PARIS	75010	115 -117 RUE LAFAYETTE	CCV	190	28/05/2014	1 380 000 €		160 161 €	1 540 161 €
LAVAL	53000	55 RUE DU GAL DE GAULLE	CCV	158	30/06/2014	430 000 €		47 804 €	477 804 €
MONTELMAR	26200	11 RUE PIERRE JULIEN	CCV	91	02/07/2014	185 000 €	1 331 €	28 486 €	214 817 €
DREUX	28100	48/50 GRANDE RUE MAURICE VIOLETTE	CCV	374	21/07/2014	450 000 €		31 607 €	481 607 €
PARIS	75013	16 RUE DE TOLBIAC	CCV	30	28/08/2014	270 000 €		37 649 €	307 649 €
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 BD CRÉTEIL	CCV	33	29/08/2014	300 000 €		37 081 €	337 081 €
			CCV	32	29/08/2014				
			CCV	32	29/08/2014				
CHOLET	49300	87-89 RUE NATIONALE	CCV	284	28/08/2014	750 000 €	- 6 010 €	100 314 €	844 304 €
LORIENT	56100	11 RUE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	CCV	128	10/09/2014	330 000 €		41 984 €	371 984 €
MARSEILLE	13001	2 COURS LIEUTAUD	CCV	69	24/09/2014	189 000 €		35 211 €	224 211 €
GAILLARD	74240	136 RUE DE GENÈVE "LES MARRONIERS"	CCV	136	20/10/2014	418 000 €		50 534 €	468 534 €
NAMUR	5000	RUE DE MARCHOVELETTE 39/RUE BAILLY 1-3-5	CCV	160	06/11/2014	800 000 €	- 8 446 €	109 527 €	901 081 €
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 AVENUE PAUL LANGEVIN	CCV	46	12/12/2014	155 000 €		22 976 €	177 976 €
LYON	69005	85-92 QUAI PIERRE SCIZE	CCV	190	22/12/2014	950 000 €	5 297 €	93 313 €	1 048 610 €
			CCV	53	22/12/2014				
			CCV	218	22/12/2014				
			CCV	138	22/12/2014				
			CCV	-	22/12/2014				
ORLEANS	45000	9 AVENUE DE PARIS	CCV	112	05/02/2015	228 000 €		28 924 €	256 924 €
PARIS	75011	78 BD RICHARD LENOIR	CCV	190	17/02/2015	820 000 €		79 090 €	899 090 €
PARIS	75004	6 RUE SAINT BON	CCV	87	06/03/2015	820 000 €	6 184 €	96 425 €	922 610 €
GAGNY	93220	32 RUE JEAN JAURÈS	CCV	79	09/03/2015	690 000 €	4 594 €	92 340 €	786 935 €
			CCV	50	09/03/2015				
			CCV	64	09/03/2015				
VALENCIENNES	59300	8-10-12 RUE DE LA VIEILLE POISSONNERIE	CCV	136	20/03/2015	630 000 €	- 2 074 €	80 243 €	708 169 €
PARIS	75007	14 RUE CHOMEL	CCV	93	24/03/2015	700 000 €		47 736 €	747 736 €
			CCV	137	24/03/2015	1 000 000 €		65 092 €	1 065 092 €
NANTES	44000	20 RUE RACINE	CCV	199	10/04/2015	545 000 €	5 685 €	93 905 €	949 590 €
			CCV	119	10/04/2015	305 000 €			
SAINT BRIEUC	22000	51 RUE SAINT GUILLAUME	CCV	166	13/04/2015	690 000 €		82 413 €	772 413 €
GRASSE	6130	10-12 BD DU JEU DE BALLON	CCV	30	17/04/2015	120 000 €		20 185 €	140 185 €
TOURS	37000	33 AVENUE DE GRAMMONT	CCV	39	20/05/2015	530 000 €		69 405 €	599 405 €
			CCV	45	20/05/2015				
			CCV	199	20/05/2015				
LEVALLOIS PERRET	92300	79 RUE ARISTIDE BRIAND	CCV	56	18/06/2015	470 000 €		62 281 €	532 281 €
PARIS	75009	41 RUE DE ROCHECHOUART-3 RUE DE LA TOUR D'AUVERGNE	CCV	35	25/06/2015	285 000 €		30 399 €	315 399 €
LYON	69002	46 RUE PRÉSIDENT E.HERRIOT-7 ET 9 RUE DE LA POULAILLERIE-8 ET 10 RUE ST NIZIER	BUR	95	10/07/2015	430 443 €		56 782 €	487 225 €
			CCV	54	10/07/2015	1 253 246 €		165 321 €	1 418 567 €
			CCV	222	10/07/2015				
VILLEURBANNE	69100	31 COURS TOLSTOÏ	CCV	111	10/07/2015	332 209 €		43 353 €	375 562 €
			CCV	123	10/07/2015				

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
COGNAC	16100	2 PLACE D'ARMES	CCV	860	04/08/2015	560 000 €	72 026 €	64 156 €	696 182 €
QUIMPER	29000	14-16 RUE DU SALLÉ ET 1 BIS RUE DE KERGARIOU	CCV	131	06/08/2015	230 000 €		32 888 €	262 888 €
SAINT LAURENT DU VAR	6700	375 AVENUE DU GAL LECLERC	CCV	280	23/09/2015	910 000 €		104 846 €	1 014 846 €
SAINT RAPHAEL	83700	24 AVENUE VICTOR HUGO-72 PLACE GALLIÉNI	CCV	118	05/10/2015	330 000 €	12 187 €	42 153 €	384 340 €
			CCV	90	06/07/2016	230 000 €		30 113 €	260 113 €
PONTIVY	56300	45 RUE NATIONALE	CCV	120	06/11/2015	600 000 €		69 770 €	669 770 €
PARIS	75015	171 RUE DE LA CONVENTION-154 RUE BLOMET	CCV	89	10/11/2015	574 120 €		60 901 €	635 021 €
GRASSE	6130	15-17 BOULEVARD DU JEU DE BALLON	CCV	205	15/12/2015	738 400 €	2 987 €	55 214 €	796 602 €
MARSEILLE	13001	10 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	CCV	242	22/12/2015	400 000 €	2 803 €	47 758 €	450 561 €
LYON	69002	14 RUE DES ARCHERS	CCV	69	22/01/2016	280 000 €	11 253 €	34 680 €	325 933 €
NARBONNE	11100	19 RUE DU PONT DES MARCHANDS	CCV	252	10/03/2016	450 000 €	11 256 €	58 666 €	519 922 €
VILLEMOMBLE	93250	4 RUE MONTEL	CCV	413	29/03/2016	442 650 €		55 984 €	498 634 €
NIORT	79000	11 RUE RICARD-30 RUE FAISAN	CCV	155	30/06/2016	470 000 €		55 574 €	525 574 €
NIMES	30000	8 RUE EMILE JAMAIS	CCV	401	07/09/2016	570 000 €		67 961 €	637 961 €
AMIENS	80000	1-3-5 RUE DE NOYON-2 RUE LAMARTINE	CCV	189	08/09/2016	375 000 €		49 185 €	424 185 €
SAINT MALO	35400	5 RUE BROUSSAIS-4 PASSAGE DE LA GRANDE HERMINE	CCV	67	14/09/2016	786 000 €		58 737 €	844 737 €
ANGERS	49000	21 RUE DES POËLIERS	CCV	39	21/09/2016	318 500 €		22 634 €	341 134 €
NANTES	44000	3 RUE DE L'ARCHE SÈCHE-3 PLACE DU BON PASTEUR	CCV	48	28/11/2016	425 000 €		29 749 €	454 749 €
QUIMPER	29000	43 RUE KÉRÉON	CCV	318	28/11/2016	767 000 €	6 119 €	63 894 €	837 013 €
MENTON	6500	6 PLACE DU CAP-10 RUE CIAPETTA	CCV	44	19/01/2017	394 000 €		58 041 €	452 041 €
AVIGNON	84000	34 BOULEVARD SAINT MICHEL	CCV	716	31/01/2017	1 030 000 €	16 005 €	76 061 €	1 122 066 €
PARIS	75017	2 BIS RUE LOGELBACH	BUR	182	29/03/2017	833 500 €	93 633 €	64 857 €	991 990 €
PARIS	75008	155 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ	CCV	120	29/03/2017	980 200 €		76 273 €	1 056 473 €
PARIS	75006	9 RUE DANTON	CCV	129	29/03/2017	695 300 €		55 904 €	751 204 €
BESANCON	25000	3 RUE DES GRANGES	CCV	64	12/05/2017	350 000 €		47 249 €	397 249 €
BESANCON	25000	44 GRANDE RUE	CCV	88	12/05/2017	450 000 €		60 748 €	510 748 €
SOISY SUR SEINE	91450	CENTRE CIAL LES MEILLOTES-RUE DE LA FORÊT-RUE DE L'ERMITAGE	GCC	172	12/05/2017	675 000 €	136 287 €	89 088 €	900 375 €
			GCC	70	12/05/2017				
			GCC	151	12/05/2017				
			GCC	115	12/05/2017				
			GCC	6	12/05/2017				
CANNES	6400	74 BOULEVARD CARNOT	CCV	100	03/07/2017	408 000 €		43 771 €	451 771 €
BORDEAUX	33000	20 À 34 RUE DE TAUZIA-24 RUE PEYRONNET-1 À 17 RUE JEAN DESCAS	BUR	195	03/10/2017	3 700 000 €	324 979 €	420 372 €	4 445 351 €
			BUR	450	03/10/2017				
			BUR	155	03/10/2017				
			BUR	208	03/10/2017				
			BUR	-	03/10/2017				
			BUR	195	03/10/2017				
			BUR	189	03/10/2017				
			BUR	232	03/10/2017				
			BUR	129	03/10/2017				
			BUR	107	03/10/2017				
		44 PARKINGS		-	03/10/2017				
LYON	69002	4 RUE DU PLAT	CCV	42	11/10/2017	225 000 €		14 199 €	239 199 €
LYON	69002	18 RUE CHILDEBERT	CCV	55	11/10/2017	630 000 €		48 811 €	678 811 €
BISCARROSSE	40600	156 AVENUE DE LA PLAGE-40 RUE DES TAMARIS	CCV	366	26/10/2017	880 000 €		64 350 €	944 350 €
			CCV	37	26/10/2017				
COLOMIERS	31770	CENTRE CIAL PLEIN CENTRE - RUE DU CENTRE - 11 ALLÉE DU PÉRIGORD	GCC	220	03/11/2017	920 000 €		72 650 €	992 650 €
			GCC	87	03/11/2017				
			GCC	40	03/11/2017				
			GCC	73	03/11/2017				
MARSEILLE	13001	19 RUE VENTURE	CCV	41	06/11/2017	270 000 €		35 799 €	305 799 €
SANARY-SUR-MER	83110	10 PLACE ALBERT CAVET	CCV	96	01/12/2017	320 000 €		42 450 €	362 450 €
ANNEMASSE	74100	16 RUE DE LA GARE	CCV	236	28/12/2017	880 000 €		71 650 €	951 650 €
ANGERS	49100	17-19 RUE VALDEMAINE-2 RUE BODINIER	CCV	33	29/12/2017	315 000 €		22 586 €	337 586 €

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
TOULOUSE	31000	5-7 RUE DU MOULIN BAYARD	BUR	109	12/02/2021	6 400 000 €	69 872 €	610 850 €	7 080 722 €
			BUR	71	12/02/2021				
			BUR	315	12/02/2021				
			BUR	122	12/02/2021				
			BUR	186	12/02/2021				
			BUR	343	12/02/2021				
			BUR	129	12/02/2021				
			BUR	112	12/02/2021				
			BUR	312	12/02/2021				
			BUR	243	12/02/2021				
LE HAVRE	76620	5-13 RUE SAINT JUST	ACT	13 486	30/06/2021	5 015 240 €	36 710 €	225 378 €	5 277 328 €
VILLENEUVE LES BOULOC	31260	1 AVENUE DE FONTREAL	ACT	5 723	30/08/2021	5 840 000 €	52 247 €	639 828 €	6 532 075 €
SAINT-PIERST	69800	220 RUE FERDINAND PERRIER	ACT	1 265	01/10/2021	2 260 000 €		123 443 €	2 383 443 €
MONTPELLIER	34000	ZAC PORT MARIANNE JACQUES CŒUR	BUR	478	28/01/2022	1 650 000 €		134 100 €	1 784 100 €
			BUR	190	28/01/2022				
LILLE	59000	54-56-58 RUE NATIONALE	BUR	142	10/06/2022	3 850 000 €		308 767 €	4 158 767 €
			BUR	141	10/06/2022				
			CCV	356	10/06/2022				
			BUR	141	10/06/2022				
			BUR	122	10/06/2022				
			BUR	143	10/06/2022				
AIX-EN-PROVENCE	13080	QUARTIER DE LA PLAINE DES MILLES - DIVISION LES MILLES	BUR	793	15/06/2022	1 820 000 €		229 100 €	2 049 100 €
DARDILLY	69570	15 CHEMIN DU PLATEAU	BUR	392	29/06/2022	1 900 000 €	33 400 €	177 940 €	2 111 340 €
			BUR	350	29/06/2022				
BORDEAUX	33000	3 RUE LAFAYETTE	BUR	87	20/09/2022	475 000 €		59 777 €	534 777 €
GENAS	69740	12 RUE ANDRÉ CITROËN	ACT	1 340	29/06/2023	4 600 000 €		468 140 €	5 068 140 €
			ACT	3 394	29/06/2023				
PETIT COURONNE	76650	72 C RUE ARISTIDE BRIAND	ACT	7 229	22/09/2023	8 145 485 €		196 405 €	8 341 890 €
VOURLES	69390	8 RUE DES MÔRIERS - ZA LES PLATTES	ACT	2 216	28/12/2023	3 620 000 €		276 815 €	3 896 815 €
TOTAL GÉNÉRAL				76 641		131 869 618 €	3 038 155 €	12 059 872 €	146 967 644 €

Rapport du Conseil de Surveillance

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI SOFIPIERRE clôturé le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 11 mars 2024, le 30 mai 2024, le 14 novembre 2024 puis le 10 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'ensemble du Conseil a été tenu régulièrement informé par la Société de Gestion des acquisitions effectuées ou en cours, des projets de cessions des actifs de la société ainsi que de l'évolution des indicateurs de performance. Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant l'évolution du capital, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les perspectives 2025. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'exercice s'élève à 5,8 M€ et la collecte nette des retraits à 2,1 M€. La capitalisation de SOFIPIERRE s'est accrue de +1,2 % et s'élève au 31 décembre 2024 à 146,3 M€. À la clôture de l'exercice, il n'y avait aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en attente, confirmant la liquidité de la SCPI.

INVESTISSEMENTS

En matière d'investissement, SOFIPIERRE poursuit stratégie d'investissement rigoureuse et sélective. Dans ce contexte et dans le cadre d'une gestion rigoureuse de la liquidité, le fonds a réalisé au cours de l'année une prise de participation dans le cadre d'un club deal à hauteur de 6,9%, portant sur trois parcs d'activités commerciales en province et en région parisienne, pour un montant total de 8,6 M€ générant une rentabilité immédiate moyenne de 8,0 %.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Les biens visés par le programme d'arbitrage 2024 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et susceptibles de dégager des plus-values opportunes et conséquentes. Ainsi, 22,3 M€ d'actifs auront été cédés en 2024 à des prix de vente supérieurs de +10 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value nette distribuable de 7,2 M€.

GESTION LOCATIVE

Au cours de l'exercice 2024, les actions de la gestion ont permis la relocation de dix-sept surfaces dont douze surfaces commerciales et cinq surfaces de bureaux et le renouvellement de quatre baux totalisant des loyers annuels de 818 K€, soit une baisse de -4,2 % par rapport aux loyers précédents. Cette baisse s'explique principalement par le réalignement des loyers à la valeur locative de marché.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

On observe à périmètre constant, une progression des valeurs d'expertises des actifs immobiliers de +1,7 % par rapport à l'exercice 2023. La valeur de reconstitution par part est elle en légère baisse de -0,5 % à 595,17 € contre 598,36 € à fin 2023. Le prix de souscription est maintenu sur 2024 à 595 € par part.

RÉSULTATS

Les comptes sociaux de la SCPI SOFIPIERRE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil qui les approuve sans réserve.

Avec un résultat de 6 838 542 € sur l'exercice 2024, la Société de Gestion a distribué aux associés 32,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, un montant en progression de +4,0 % par rapport à l'année dernière et composé d'un dividende ordinaire de 28,20 € par part et d'un dividende exceptionnel de 4,00 € par part. Rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2024, ce dividende procure un rendement brut de fiscalité de 6,20 %, en forte hausse par rapport à l'exercice précédent (5,20 %).

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, en Assemblée Générale Ordinaire comme en Assemblée Générale Extraordinaire.

PERSPECTIVES 2025

La Société de Gestion poursuivra sa gestion dynamique et agile visant à préserver la valeur et le rendement du patrimoine et assurera le bon développement de notre SCPI en menant une politique d'investissement sélective et prudente. SOFIDY s'attachera à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés. La Société de Gestion poursuivra une politique responsable sur l'ensemble du patrimoine de votre SCPI, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

EN CONCLUSION

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.

Béatrice PARENT

Présidente du Conseil de Surveillance

Rapports des commissaires aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2024)

5

5.1 Rapport des commissaires aux
comptes sur les comptes annuels

64

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les
conventions réglementées

66

5.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société SOFIPIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Fait à Bry-sur-Marne, le 27 mars 2025

FITECO

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient selon l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 20 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, 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.

Conformément à l'article 19 de vos statuts mis à jour le 30 mai 2024 :

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la Société de Gestion SOFIDY a été fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2024 un montant de 1 079 569,28 €.

- La rémunération de la Société de Gestion SOFIDY pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et l'exécution des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse.

À ce titre, un montant de 594 219,90 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2024.

- La Société de Gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société.

À ce titre, la commission due à la société de gestion SOFIDY sur les cessions intervenues en 2024 s'élève à 557 000 € HT. Cette commission est prélevée sur les réserves des plus-values réalisées.

Fait à Bry-sur-Marne, le 27 mars 2025

FITECO

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale Ordinaire

68

6.2 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale extraordinaire

70

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2023, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 23 611,21 €.

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2023, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 23 611,21 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 6 838 542,05 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2024	6 838 542,05
Report à nouveau des exercices antérieurs	1 974 457,63
Prime d'émission prélevé au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	23 611,21
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	8 836 610,89

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 8 836 610,89 € à affecter à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 6 825 835,85 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 2 010 775,04 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 28,20 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'un montant de 8,18 €, et ce, afin de permettre le maintien du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur comptable : 110 106 391 €, soit 447,89 € par part ;
- valeur de réalisation : 121 055 194 €, soit 492,43 € par part ;
- valeur de reconstitution : 146 311 359 €, soit 595,17 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 971 872,00 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles". Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en janvier 2025 sous forme d'un versement de 4,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 70 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 18 des statuts. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Patrick CALMET, Monsieur Régis GALPIN, Monsieur Laurent GRAVEY et Madame Julie PERNOT arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

Candidats :

- SCI AAZ représentée par Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur Laurent BOUSQUET ;
- Monsieur David BRICE ;
- Monsieur Sébastien MATHIEU.

Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- Monsieur Patrick CALMET ;
- Monsieur Régis GALPIN ;
- Monsieur Laurent GRAVEY ;
- Madame Julie PERNOT.

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 13 000 € pour l'année 2025, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement de la Société décrite dans la note d'information selon la rédaction suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

(...)

La politique d'investissement de SOFIERRE privilégie les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité / logistique, autres ...), en France à la fois en Île-de-France et en région proche des grandes métropoles et à titre accessoire à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse). Elle cible une répartition équilibrée de son patrimoine immobilier entre les actifs de bureaux, les commerces et les locaux d'activité / logistique.

NOUVELLE RÉDACTION

(...)

La politique d'investissement de SOFIERRE privilégie les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité / logistique, autres ...), en France, principalement en région proche des grandes métropoles et à titre accessoire à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse). Elle cible une répartition équilibrée de son patrimoine immobilier entre les actifs de bureaux, les commerces et les locaux d'activité / logistique.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

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

ANCIENNE RÉDACTION

6. CAPITAL SOCIAL

(...)

6.4 Toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

(...)

12. PARTS SOCIALES

(...)

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

6. CAPITAL SOCIAL

(...)

6.4 Décimalisation

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

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

(...)

9. PARTS SOCIALES

(...)

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

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

(...)

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société afin :

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

ANCIENNE RÉDACTION

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

8. RETRAIT DES ASSOCIÉS

(...)

8.4 Suspension de la variabilité du capital

(...)

La prise de cette décision entraîne :

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

8.5 - Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT DES ASSOCIÉS

(...)

7.5 Suspension de la variabilité du capital

(...)

La prise de cette décision entraîne :

- la compensation entre les parts souscrites depuis la précédente Date de Compensation et les parts inscrites sur le registre,
- la fermeture du registre et sa suspension, ainsi, toute demande de retrait de part ayant été effectuée préalablement à la décision de suspension de la variabilité et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire pendant la période de suspension de la variabilité conservera son rang sur le registre des retraits et retrouvera ce rang lors du rétablissement de la variabilité du capital,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 12.2 ci-après, étant précisé que la transmission d'un tel ordre entraînera l'annulation des éventuelles demandes de retraits inscrites sur le registre des retraits préalablement à la décision de suspension de la variabilité du capital et portant sur les mêmes parts.

7.6 - Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

(...)

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

(...)

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

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

ANCIENNE RÉDACTION

9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

9.1. Pouvoirs de la Société de Gestion

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

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

8. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

8.1. Pouvoirs de la Société de Gestion

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

(...)

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, de :

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

ANCIENNE RÉDACTION

9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

(...)

9.3. Prix de souscription

(...)

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

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

(...)

35. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

(...)

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

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

8. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

(...)

8.3. Prix de souscription

(...)

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

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

(...)

26. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

(...)

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

(...)

vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

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

ANCIENNE RÉDACTION

20. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

(...)

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

NOUVELLE RÉDACTION

15. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

(...)

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

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

La Société de Gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

(...)

20.4. Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :

(...)

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

(...)

20.5. La Société gardera en particulier en charge :

- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,

(...)

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

(...)

(...)

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

(...)

15.4. Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :

(...)

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

(...)

15.5. La Société gardera en particulier en charge :

(...)

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

(...)

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

(...)

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

vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

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

ANCIENNE RÉDACTION

27 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

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

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

24 - COMMUNICATIONS

(...)

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

Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

(...)

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous la condition de ratification de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

27 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-dessous.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

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

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

(...)

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

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

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

ANCIENNE RÉDACTION

5. DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Cette durée pourra être prorogée, ou la Société dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

6. CAPITAL SOCIAL

6.1 (...)

6.2 Le montant du capital minimum est de 760 000 euros.

6.3 Le montant du capital plafond est de quatre-vingt-dix millions d'euros (90 000 000 €).

NOUVELLE RÉDACTION

5. DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

6. CAPITAL SOCIAL

6.1 Capital social initial

(...)

6.2 Capital social minimum

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

6.3 Capital social maximum

Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire est fixé à quatre-vingt-dix millions d'euros (90 000 000 €).

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

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

6.4 Toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 90 000 000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 90 000 000 €.
- Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

Dans la mesure où aucun fonds de remboursement n'a été constitué ni doté, le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

(...)

8. RETRAIT DES ASSOCIÉS

8.1 Principe du retrait

(...)

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

(...)

8.2 Modalités de retrait

(...)

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

L'Assemblée Générale peut décider de constituer et doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'Associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

(...)

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAITS DES ASSOCIÉS

7.1 Variabilité du capital

(...)

Le capital social effectif est variable :

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

7.2 Souscriptions

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par les textes et règlements en vigueur.

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

7.3 Principe du retrait compensé

a. Principe de retrait compensé

(...)

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

(...)

b. Modalités de retrait compensé

(...)

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

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

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

(...)

8.3 Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

(...)

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

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la notification, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Retrait non compensé – Fonds de remboursement

(...)

2° Notification

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

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

(...)

3° Prix de retrait et exercice du droit de retrait

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

(...)

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

(...)

c. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

(...)

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué, le cas échéant, des commissions de gestion et de retrait.

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

En l'absence de réaction de la part des Associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la notification, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

7.4 Retrait non compensé – Fonds de remboursement

(...)

2° Notification

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

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

(...)

3° Prix de retrait et exercice du droit de retrait

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

(...)

9.5. Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du dossier complet de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. La Société de Gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La Société de Gestion n'entend pas faire usage de ce droit, sauf circonstances exceptionnelles.

(...)

11. RÉÉVALUATION

11.1 Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation des biens sociaux.

11.2 Toute réévaluation est décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

12 PARTS SOCIALES

12.1 Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

12.2 Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

12.4 Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

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

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

(...)

(...)

8. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

(...)

8.5. Agrément des souscripteurs

Les nouveaux Associés qui souscrivent des parts doivent être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du dossier complet de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. La Société de Gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

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

(...)

SUPPRESSION DE L'ARTICLE

9 PARTS SOCIALES

9.1 Représentation des Parts Sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque Associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Des certificats nominatifs de parts seront établis à la demande des Associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société, avant toute inscription de demande de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et assortie de tous documents probants le cas échéant.

Un nouveau certificat nominatif de parts sera alors délivré sans frais.

12.5 Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun nommé d'accord entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier, qui sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales et consultations de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.

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

12.6 Agrément du nantissement.

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.

13. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

13.1 Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

13.2 La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

13.3 Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 14 ci-après.

13.4 Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition de scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

13.5 La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

13.6 Par dérogation à l'article L. 214-89 du COMOFI, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant de sa part dans le capital.

13.7 Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

14. CESSION DES PARTS

9.2 Droit des Parts Sociales

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf à ce qui est stipulé à l'article 8 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

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

(...)

En cas de démembrement, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-proprétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux le droit d'y assister.

L'usufruitier sera le seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.

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

Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'article 10 ci-après.

10. TRANSMISSION DES PARTS

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

14.1 Cession sans intervention de la Société de Gestion

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Le cédant devra justifier auprès de la société de gestion de l'acquittement des droits relatifs à la cession, et le cas échéant du paiement de l'impôt sur les plus-values.

Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société.

Dans les deux cas, la Société agréée tout nouvel Associé.

10.1 – Agrément des cessionnaires

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

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession aux personnes mentionnés à l'alinéa ci-dessus, les parts ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, dans les conditions énoncées ci-après et figurant dans la note d'information.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert.

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

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

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

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

10.2 Cession entre vifs réalisée de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion

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

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

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

Les parts peuvent être librement cédées entre Associés, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Le cédant devra justifier auprès de la Société de Gestion de l'acquittement des droits relatifs à la cession, et le cas échéant du paiement de l'impôt sur les plus-values.

En cas de transmission, le(s) conjoint(s), héritiers et ayants droit, devront justifier de leurs droits par la production d'un avis de propriété notarié. Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession ou de la communauté de biens, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par un mandataire commun des héritiers, ayants droit ou conjoint.

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

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

(...)

14.3 En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

14.4 - Le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

14.5 - Pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de Gestion, celle-ci pourra percevoir une commission de dossier. La rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la société et la Société de Gestion, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

15. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

En cas de transmission, le(s) conjoint(s), héritiers et ayants droit, devront justifier de leurs droits par la production d'un avis de propriété notarié ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire ou de tout autre document probant. Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession ou de la communauté de biens, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par un mandataire commun des héritiers, ayants droit ou conjoint.

(...)

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

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7.5 des présents Statuts, les Associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

(...)

10.4 Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

À cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois (3) mois du décès, par la production d'un acte de notoriété.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'actes d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

11. ASSOCIÉS

11.1 Responsabilité des Associés

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L 214-89 du COMOFI, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'Associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L 231-6 du Code de commerce.

11.2 Décès - Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs Associés, et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droits du ou des Associés décédés.

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, la sauvegarde, le redressement judiciaire, ou la liquidation ou l'ouverture de toute procédure collective atteignant l'un des Associés, ne mettra pas fin à la société, qui à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres Associés.

17. SOCIÉTÉ DE GESTION

17.1 La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF.

17.2 La société « SOFIDY », société par actions simplifiée dont le siège social est à ÉVRY-COURCOURONNES (91080), 303 Square des Champs Élysées, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS ÉVRY est nommée société de gestion pour une durée indéterminée.

17.3 - Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La révocation de la Société de Gestion ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si cette révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion aux termes des présents statuts.

Il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui confiant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

18 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserves des pouvoirs attribués par la Loi et les règlements aux Assemblées Générales.

Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, charge à la Société de Gestion d'en rendre compte régulièrement au conseil de surveillance.

Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société toutes garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation.

L'assemblée générale des associés est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en réserve,
- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

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

TITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**12. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, la société « SOFIDY », société par actions simplifiée dont le siège social est à ÉVRY-COURCOURONNES (91080), 303 Square des Champs Élysées, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS ÉVRY.

Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément.

La Société de Gestion est révocable par les tribunaux ou par une Assemblée Générale des Associés à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion.

13 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société.

Elle a, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs, et non limitatifs :

- Elle prépare et organise les augmentations de capital dans les conditions fixées par l'article 8.6 des présents statuts.
- Elle reçoit et traite les demandes de retrait d'Associés dans les conditions fixées par l'article 8.2 des présents statuts.
- Elle décide de la mise en place d'un marché secondaire en cas de blocage des retraits et organise les cessions de parts sur ce marché secondaire.
- Elle recherche et agréee tous nouveaux Associés.
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements.
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale qui ne pourra excéder 50% de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert externe en évaluation indépendant à l'issue de l'exercice fiscal précédent.

La Société de Gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds de Banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées.
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- Elle consent toutes délégations.
- Elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle passe tous marchés et contrats.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et les charges remboursées par les locataires et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés.
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues).
- Elle élit domicile partout ou besoin sera.
- Elle décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts.
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix.
- Elle cède tous immeubles ou droits immobiliers de la Société aux prix et conditions qu'elle juge convenables.
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

19 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

19.2 Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : 10% (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

- Elle contracte tout instrument financier de couverture de change ou de taux qui lui semble approprié.
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour.
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant.
- Elle convoque les Assemblées Générales des Associés, et exécute leurs décisions.
- Elle présente l'expert externe en évaluation à l'Assemblée générale, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.
- Elle veille à ce qu'un dépositaire soit nommé.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs. La Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les Associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.
- La Société de Gestion, peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. L'Assemblée Générale des Associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
- Elle peut, au nom de la Société, consentir sur les actifs de la Société toutes garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation.
- La Société de Gestion peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de Gestion es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

14. DÉLÉGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

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

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

15 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

15.2 Au titre de la préparation des augmentations de capital, de la recherche de capitaux, de la préparation et l'exécution des programmes d'investissements : 10% (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

20 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

20.1 - Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux commissaires aux comptes qui présentent un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des associés.

20.2 - La convention, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

20.3 - Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

21. CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

21.3 Pouvoirs

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion.

(...)

21.2 ORGANISATION - RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS

Le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation du Président ou de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

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

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

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance. Un membre de Conseil de Surveillance peut donner mandat, adressé par voie postale, par fax, ou voie électronique, à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que de deux procurations.

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

16 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la Société ou de la Société de Gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la Société.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout Associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, ou est un Associé détenant plus de 10 % (dix pour cent) du capital de la Société, doit préalablement à l'achat, faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés Financiers.

17. CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

17.1 Pouvoirs

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion, conformément à la loi.

(...)

17.2 Organisation - Réunions et Délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. Le Secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation soit du Président ou de deux (2) de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

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

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

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'un courrier électronique, ou d'un écrit signé par voie électronique permettant un procédé fiable d'identification.

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

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner pouvoir, adressé par voie postale, par fax ou voie électronique pour le représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances ayant le même ordre du jour.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés, étant précisé qu'un membre est considéré comme présent en Conseil même lorsqu'il y participe par téléconférence ou visioconférence. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage. Cette même règle s'applique en matière de consultation.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, le Vice-Président ou la société de gestion.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence ou de leur représentation à une séance du Conseil, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

21.3 POUVOIRS

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion.
- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

21.5 Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat

21.4 Rémunération

(...)

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

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

Pour que les délibérations du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre de membres présents, représentés, ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction, étant précisé qu'un membre est considéré comme présent en Conseil même lorsqu'il y participe par téléconférence ou visioconférence.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, ou par deux (2) membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion elle-même. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.

17.3 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Définies par l'article L. 214-99 du COMOFI et 422-199 à 422-201 du RG AMF Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion conformément à la loi.
- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société et s'il y a lieu, sur toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

17.4 Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'application de leur mission de contrôle, en application notamment des articles L. 214-99 du COMOFI et 422-199 du RG AMF.

17.5 Rémunération

(...)

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

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

22. NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

22.1 - Un contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six (6) exercices.

22.2 - Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice suivant leur nomination.

Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

22.3 - Le ou les commissaires aux comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-10 du Code de Commerce.

23. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

23.1 Le ou les commissaires aux comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et des annexes.

23.2 Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

23.3 À toute époque de l'année, les commissaires aux comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

23.4 Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-16 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

23.5 Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale n'ait été préalablement présenté par les commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

24. RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

24.1 - Les honoraires du ou des commissaires aux comptes sont à la charge de la société.

24.2 - Les commissaires aux comptes sont responsables dans les conditions prévues par les articles L.822-17 et L.822-18 du Code de Commerce.

25. EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

18. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les Associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des Associés : rapport général sur les comptes annuels et rapport spécial sur les Conventions Particulières. Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

SUPPRESSION DE L'ARTICLE

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.

L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans.

Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

27. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions prises conformément au Code Monétaire et Financier et aux statuts, sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R. 214-138 du COMOFI et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent :

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

La société de gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice, au jour, à l'heure et au lieu indiqués par l'avis de convocation.

Avec la convocation à l'Assemblée, la société de gestion enverra aux associés les documents prévus par la réglementation :

- le ou les rapports de la société de gestion,

20. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et de ses décisions obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

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

(...)

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.

Tout Associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres Associés en vue d'être représentés à l'assemblée.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion.

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

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h00.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux (2) Associés présents disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux (2) scrutateurs ; le Secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

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

- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le compte de résultat, le bilan et ses annexes.

Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par un mandataire au siège social.

Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Les Assemblées Générales des associés sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un Commissaire aux Comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-dessous.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation, et de six (6) jours sur convocation suivante.

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

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Les Assemblées sont présidées par la Société de Gestion. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du COMOFI.

28. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle statue sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la société de gestion, conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert externe en évaluation,

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Elle nomme les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la Société, dans la limite d'un maximum qui ne pourra excéder 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert externe en évaluation indépendant à l'issue de l'exercice fiscal précédent.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

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

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

21. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

Les Associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts ;
- à la dotation du fonds de remboursement dès lorsqu'un tel fonds aura été constitué.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq (5) ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée une deuxième (2^{ème}) fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1^{ère}) réunion.

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

29. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et statuer sur les cas d'apports en nature ou de réduction de capital.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

30. INFORMATION DES ASSOCIÉS - VOTE PAR PROCURATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion avant 12h00. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

22. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à « offrir au public » ses parts, et notamment en société commerciale.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1^{ère}) réunion.

23. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Conformément aux articles L. 214-105, R. 214-141, R.214-143 du COMOFI, la Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en Assemblée Générale ordinaire réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé le texte des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation, pour faire parvenir par écrit le cas échéant signé par voie électronique leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires, selon l'objet de la décision à prendre.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

31. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des Assemblées Générales ainsi que prévue par la Loi et les textes d'application.

À cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les Associés disposeront d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'Associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès-verbaux.

24. COMMUNICATIONS

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

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux comptes
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 al1 du COMOFI, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- Le texte des projets de résolutions

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

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

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

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

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même, ou par mandataire au siège social, connaissance des documents suivants, concernant les trois (3) derniers exercices :

- Comptes de résultats.
- Bilans et annexes.
- Inventaires.
- Rapports soumis aux assemblées.
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées.
- Rémunération globale de gestion, de direction et d'administration de la Société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance, comporte celui de prendre copie.

32. PROCÈS-VERBAUX

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau. Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre des parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

35. DÉTERMINATION DU BÉNÉFICE

35.1 – Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

35.2 – Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice mentionné à l'article 8 du Code du Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

36. RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

36.1 – L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

36.2 – Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

36.3 – Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

36.4 – Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 90 jours à compter de la date de l'Assemblée.

36.5 – La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la Loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition.

36.6 – Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

36.7 – Les pertes, si elles existent, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

25 - PROCÈS-VERBAUX

Toute décision collective des Associés est constatée par un procès-verbal établi par la Société de Gestion et signé par les membres du bureau. Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre des parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

28. RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour gros entretien, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles. Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés.

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

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

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés dans la limite du montant de leur part dans le capital de la Société.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

37. DISSOLUTION

37.1 La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

37.2 La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

37.3 Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.

37.4 Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

37.5 La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

38. LIQUIDATION

38.1 Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

38.2 Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

38.3 Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

38.4 Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

38.5 Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

38.6 Pendant la durée de la Société jusqu'à la clôture de liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de l'existence de la Société, soit au cours des liquidations, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.

29. DISSOLUTION

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

30. LIQUIDATION

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

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

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

La Société de Gestion, le ou les coliquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageuses, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements, et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire apport à une autre Société, ou cession à une Société ou à toute autre personne de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution jusqu'à la clôture de liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à la Société personne morale.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

39 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugées conformément à la loi française.

31 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi.

33. JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

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

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

VINGT-CINQUIÈME 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

7

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

Dénomination du produit : *SOFIPIERRE (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : *SCPI00001129*

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

☐ Oui

☒ Non

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

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

☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 30 % d'investissements durables.

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

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

☐ avec un objectif social

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

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

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



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

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

Le fonds SOFIPIERRE géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

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

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

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

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

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

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

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

Indicateurs	Année 2024	Année 2023 ⁽¹⁾	Années 2022 ⁽¹⁾	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	189 kWhEF/m²	200 kWhEF/m²	215 kWhEF/m²	-5,5%	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 : 15 % de données réelles 85 % de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Intensité carbone en KgCO ₂ eq/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	13,3 KgCO ₂ eq /m²	10,9 KgCO ₂ eq /m²	13,1 KgCO ₂ eq /m²	+22,0%	Méthode de calcul : Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire Source de données : 15 % de données réelles 85 % de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	58%	ND	ND	ND	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100% de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0%	0%	0%	0%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	43%	0%	0%	ND	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	0%	0%	0%	0%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques.	100%	100%	100%	0%	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 du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100%	100%	59%	0%	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 Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

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

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

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 SOFIPIERRE s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 30 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

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

OU

Biodiversité

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

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associés à l'horizon 2030 :

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

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

Objectifs	2024	Objectif	2023	2022	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	36%	30 %	0%	0%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100% de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

En 2024, l'objectif d'investissement durable a été adapté, avec une modification des indicateurs liés à l'objectif, ainsi que de la méthode de calcul. Le pourcentage associé prend désormais en compte le déploiement des plans d'action de réduction des consommations d'énergie & biodiversité, et au dénominateur du calcul, la valeur totale des actifs du fonds.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice s'inscrivent pleinement dans la continuité de la stratégie d'investissement durable définie par la SCPI. Conformément aux engagements pris, chaque acquisition a fait l'objet d'une analyse rigoureuse à travers l'application de grilles ESG, permettant d'évaluer la performance de chaque actif en tenant compte des trois piliers : Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG). Pour chacun de ces axes, des objectifs spécifiques ont été établis avec un horizon de réalisation à trois ans.

Étant donné que ces investissements ont été finalisés en fin d'année 2024, des plans d'actions dédiés sont définis et seront déployés dès le début de l'année à venir. Une attention particulière sera portée aux actifs présentant une surface supérieure à 1 000 m², avec un focus prioritaire sur les thématiques énergétiques (efficacité énergétique, réduction des consommations) ainsi que sur la préservation et le développement de la biodiversité. Ces plans d'actions auront pour finalité d'améliorer significativement la notation globale du fonds selon les critères ESG, tout en répondant aux attentes des parties prenantes en matière de durabilité.

Par ailleurs, dans une logique d'engagement collaboratif avec les occupants des immeubles, des éco-guides ont d'ores et déjà été diffusés à l'ensemble des locataires. Ces supports pédagogiques visent à sensibiliser et à accompagner les usagers dans l'adoption de bonnes pratiques écologiques au quotidien, contribuant ainsi à l'amélioration continue de la performance environnementale des actifs.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent en pages 39 et 40.

(1) Dispositif Eco énergie tertiaire
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor

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

SOFIPIERRE 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 SOFIPIERRE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

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

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

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

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

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

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

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

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

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en kgCO₂eq).

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.



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

Incidence négative sur la durabilité		Unité	2024	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽²⁾	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0%	0%	0%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds Source de données : 100 % de données réelles
	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	93%	85%	89%	Calculé 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 immobiliers (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité						
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 325 959 kgCO ₂ eq Scope 2 : 198 598 kgCO ₂ eq Scope 3 : 1 473 243 kgCO ₂ eq Total : 1 997 800 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq Scope 2 : 26 048 kgCO ₂ eq Scope 3 : 1 102 957 kgCO ₂ eq Total : 1 129 005 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq Scope 2 : 28 329 kgCO ₂ eq Scope 3 : 1 132 995 kgCO ₂ eq Total : 1 161 324 kgCO ₂ eq	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : 15 % de données réelles 85 % de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur. Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWhEF/m ²	220 kWhEF/m ²	248 kWhEF/m ²	266 kWhEF/m ²	Source de données : 15 % de données réelles 85 % de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

(1) 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 ?

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

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

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

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

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



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

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

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

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

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

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

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

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

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.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

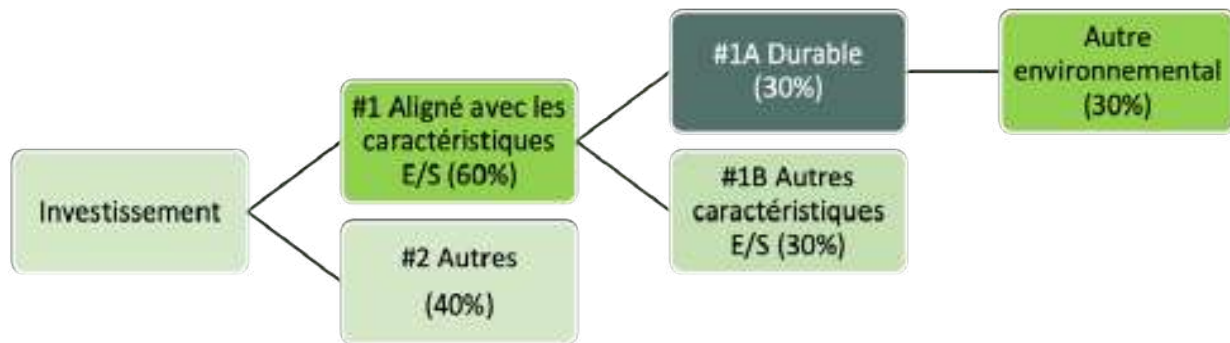
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Centre commercial - L'Isle d'Abeau	MSP	0,9%	France
Centre commercial - Riom Sud	GCC	2,8%	France
Retail Park - Corneilles en Paris	MSP	2,2%	France



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

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI SOFIPIERRE 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 ;
 - 30 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 30 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;

- 30 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0 % ont un objectif social.

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice ont été 100 % orientés en commerce.



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

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

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

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

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

La SCPI SOFIPIERRE n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxinomie de l'UE.

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.

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⁾ ?

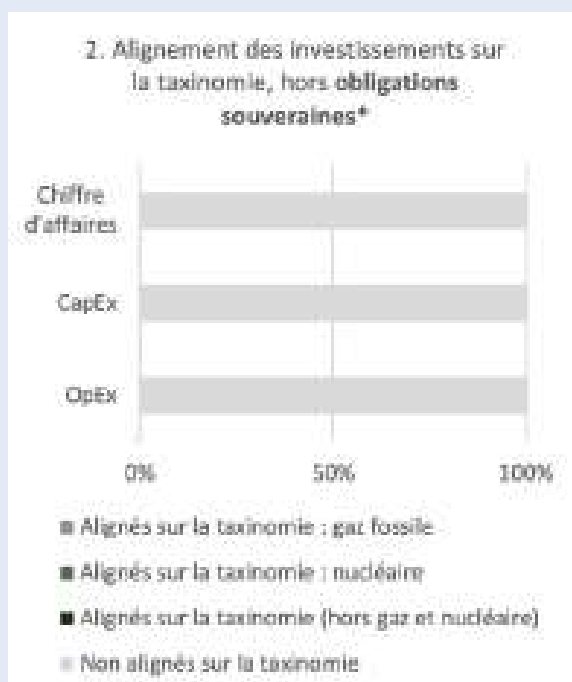
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non La SCPI SOFPIERRE 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 de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

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

La part minimale des investissements de la SCPI SOFPIERRE 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 %

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

Par nature, la SCPI SOFPIERRE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.



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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 30 %.

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



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

La SCPI SOFPIERRE n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

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