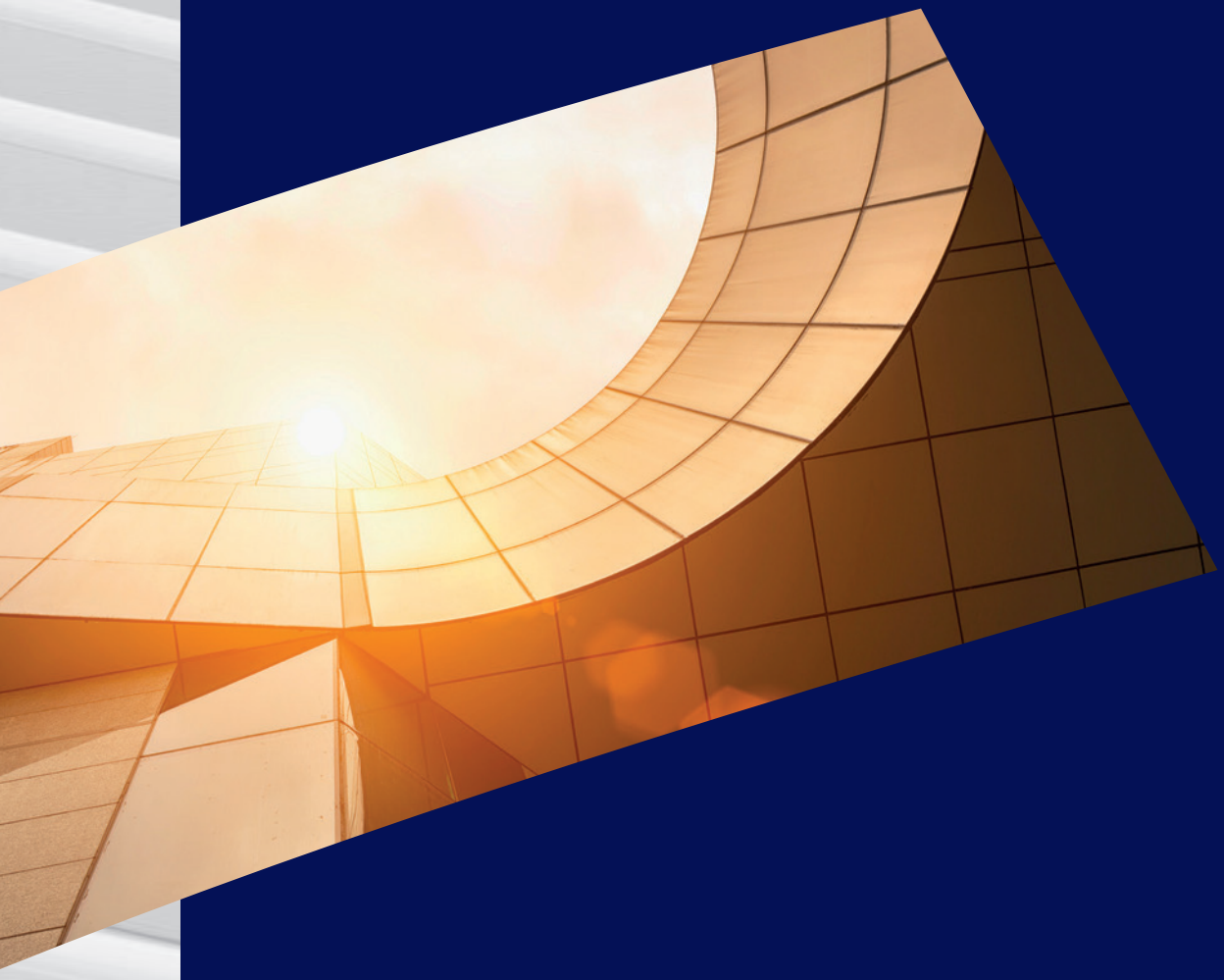
EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2024

SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD

Rapport de l'exercice clos

au 31 décembre 2024



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

« Une valorisation des actifs au 31/12/2024 en hausse de +18,3 % par rapport au prix d'acquisition pour Sofidynamic »

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 bp) après deux années de hausse (+450 bp). Ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts offre de nouvelles perspectives pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier et a été synonyme d'un atterrissage des valorisations pour les actifs de qualité. Les marchés immobiliers dans leur ensemble ont probablement touché leur bas de cycle, tant en termes de volume que de valorisation. Ils révèlent en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui sont également source d'opportunité pour les investisseurs les plus manoeuvrants. « Il ne faut surtout pas gâcher une bonne crise » .

Dans ce contexte, le positionnement High Yield de SOFIDYNAMIC a attiré les investisseurs, avec plus de 54 M€ collectés depuis son lancement. Cette collecte très encourageante a permis d'investir 34 M€ dans des actifs répartis sur tout le territoire français et présentant un rendement initial immédiat moyen de 8,8 % [1]. Au cours du 4ème trimestre votre SCPI a investi dans quatre nouveaux actifs de commerce dont une prise de participation dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales dominants et un commerce de périphérie pour plus de 14 M€. Entièrement loués, ces actifs présentent une forte granularité avec plus de 90 unités locatives, ainsi qu'une importante diversité géographique au sein de zones commerciales dynamiques.

Les travaux de valorisation de fin d'année conduits sur SOFIDYNAMIC font ressortir des valeurs d'expertise en hausse de +18,3 %, en comparaison des prix d'acquisitions. Cette hausse reflète la qualité des acquisitions sélectionnées avec discipline et conviction, et réalisées dans un timing et à des conditions particulièrement opportunistes.

Forte du bon démarrage de l'activité de la SCPI, votre société de gestion annonce une distribution de 2,38 €[2] par part et par mois de jouissance sur l'année 2024, correspondant à une distribution annuelle théorique de 28,56 €[2] par part pour douze mois de jouissance soit 9,52 %[2] rapporté au prix de souscription de 300 €, ainsi qu'une hausse du prix de souscription de la SCPI de +5 %, intervenue le 3 janvier 2025.

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

La Société de Gestion

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

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

Pour rappel, l'objectif de taux de distribution brut cible sur l'horizon de placement recommandé est de 7% (non garanti). L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

01

Rapport d'activité de l'exercice clos au 31/12/2024 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement 12
1.2. Évolution du capital et marché des parts 14
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 16
1.4. Gestion locative et immobilière 20
1.5. Résultats financiers 21
1.6. Expertises et valeur de la société 25
1.7. Fiscalité 27
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 28
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personne 30
1.10. Perspectives 31
1.11. Présentation des projets de résolutions extraordinaires 31

02

Démarche ESG 33

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

03

Rapport financier de l'exercice clos au 31/12/2024 43

3.1. État du patrimoine 44
3.2. Tableau de variation des capitaux propres 45
3.3. Engagements hors bilan 45
3.4. Compte de résultat de l'exercice 46
3.5. Annexes 47
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024 50

04

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale 53

4.1. Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale 54

05

Rapport général du commissaire aux comptes 55

5.1. Rapport général du commissaire aux comptes 56
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées 58

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 61

6.1. De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire 62
6.2. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire 64

07

Rapport Périodique SFDR 79

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	SOFIDYNAMIC est une SCPI à capital variable de rendement diversifiée
	Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers : • Investis principalement en murs de commerces (retail parks, moyennes surfaces de périphérie, galeries commerciales, commerces de pied d'immeubles...) et en immobilier d'activité au sens large (logistique, principalement dite «urbaine», locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers...), et à titre secondaire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé, résidences gérées et résidentiel ; • Situés dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 23-16 du 22 décembre 2023
	Date de création : Décembre 2023
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 30 septembre 2024	Monsieur Philip LOEB (Président)
	La société SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Pascal MORIN
	La société CARPE DIEM PATRIMOINE représentée par Monsieur Cédrick AMATO et Monsieur Alexandre MARRONE
	La société MGA représentée par Monsieur Bertrand CHAPON et Monsieur Stéphane GROLIER
	La société NIPHIMMO représentée par Monsieur Philippe GOURDELIER et Monsieur Nicolas SOST
	Monsieur Emmanuel GROSHENNY
	La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE
Société de Gestion	SOFIDY S.A.S
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
	R.C.S. Evry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – Jean-Baptiste DESCHRYVER
	63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

Sofidynamic en un coup d'œil

Chiffres clés au 31/12/2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

54,7 M€
Capitalisation au 31/12/2024

2,38 €
Distribution par part et par mois de jouissance au titre de l'exercice

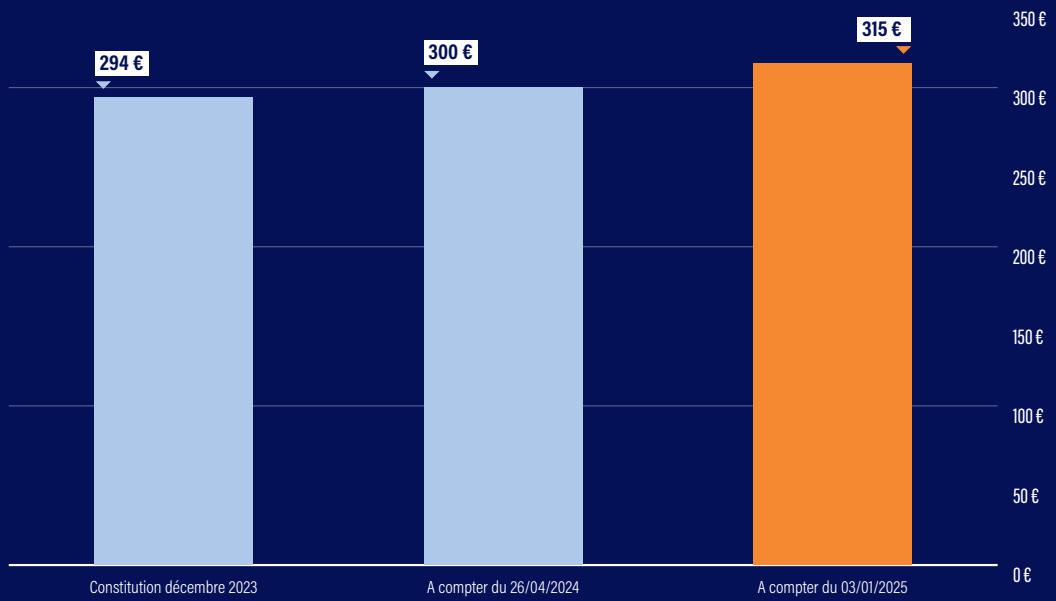
352
Unités locatives

96,30 %
Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice(1)

+7 %
Taux de rendement interne cible sur 5 ans(2)

2 537
Épargnants

Historique du prix de souscription de la part



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - Voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".
(2) La SCPI ayant été créée en 2023, aucun TRI réalisé au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM. Pour rappel, l'objectif de TRI cible de la SCPI sur 5 ans est de 7 %.

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

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

Composition du patrimoine au 31/12/2024

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Région Parisienne : **58,0 %**
- Province : **42,0 %**

► Répartition par typologie d'actifs

Sofidynamic en un coup d'œil

► Photos d'actifs

Terranimo - La Teste de Buch (France)

Zone commerciale - Saint Thibault des Vignes (France)
Crédit photo : Ressource

4 Rue Marceau - Saint Cyr L'école (France)
Crédit photo : Ressource

Retail Park - Cormeilles en Parisis (France)

Les portes de Belfort - Bessoncourt (France) Crédit photo : Ressource

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

Tableau synthétique

	31/12/2024 EN EUROS	30/09/2024 EN EUROS
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits	1 207 516	3 324 727
dont loyers et produits des participations contrôlées	*333 904*	111 528
Charges	- 777 889	- 1 414 099
RESULTAT	**429 627**	**1 910 628**
Bénéfices distribuables	429 627	1 910 628
Dividende	442 009	159 986
dont dividende ordinaire	*442 009*	159 986
dont prélèvement sur le report à nouveau	*12 382*	
dont dividende exceptionnel		
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Capital social	27 368 700	16 358 100
Total des capitaux propres	54 268 692	32 873 893
Dettes bancaires	15 055 245	9 115 000
dont dettes bancaires de participations contrôlées [1]	*11 121 240*	5 115 000
Nombre de parts	182 458	109 054
Nombre d'associés	2 537	1 533
Capitalisation	54 737 400	32 716 200
Prix de souscription	300	300
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice	300	297
Valeur de retrait	294	294
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise HD	38 198 727	22 000 000
Valeur comptable	54 268 692	32 873 893
Valeur de réalisation	58 854 774	34 809 182
Valeur de reconstitution	62 678 511	37 123 910
Surface du patrimoine (m²)	16 427 m²	9 047 m²
Taux d'occupation financier (%) [2]	96,30 %	93,45 %

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

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

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	31/12/2024	30/09/2024
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice [5]	0,00 %	1,06 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %	0,00 %

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

1

Rapport d'activité de l'exercice clos au 31/12/2024

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement 12

1.1.1 Perspectives économiques 12
1.1.2 Évolution du contexte monétaire 12
1.1.3 Le marché immobilier en 2024 12

1.2 Évolution du capital et marché des parts 14

1.2.1 Évolution du capital 14
1.2.2 Fluidité du marché des parts 15

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 16

1.3.1 Investissements 16
1.3.2 Financements bancaires des investissements 17
1.3.3 Composition du patrimoine à fin décembre 2024 18
1.3.4 Principaux locataires 19

1.4 Gestion locative et immobilière 20

1.4.1 Taux d'occupation financier 20
1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement 20
1.4.3 Litiges 20
1.4.4 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine 20

1.5 Résultats financiers 21

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part 21
1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives 22
1.5.3 Résultats financiers transparisés 22
1.5.4 Taux de distribution 22
1.5.5 Diverses mentions obligatoires 23
1.5.6 Tableau de flux de trésorerie 24

1.6 Expertises et valeur de la société 25

1.6.1 Valeur du patrimoine 25
1.6.2 Valeur de la société 25

1.7 Fiscalité 27

1.7.1 Fiscalité sur l'exercice clos au 31 décembre 2024 27
1.7.2 Régime fiscal 27

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 28

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance 28
1.8.2 Contrôle interne 29
1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts 30

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 30

1.10 Perspectives 31

1.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires 31

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 entrainé 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 entrainé un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4e 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'Ile-de-France, par Sofidy (75 %) et Klepierre (25 %) pour un montant de près de 200 millions d'euros.

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

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

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

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

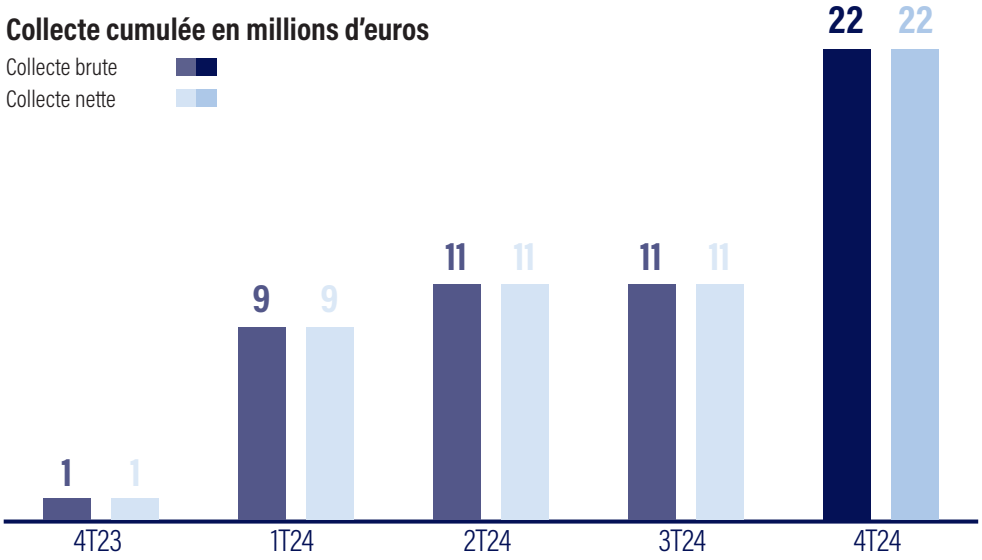
Cormeilles Locataires : Kiabi, Etam et Besson- Cormeilles-en-Parisis (France)

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

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

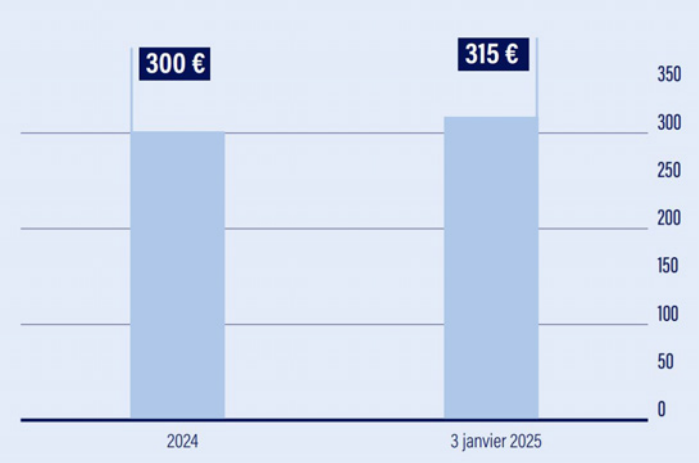
La collecte nette des retraits depuis le lancement de la SCPI s'élève à 54,4 M€ au 31 décembre 2024. Sur cet exercice couvrant le quatrième trimestre, la collecte nette des retraits est de 22,0 M€.La collecte brute et nette cumulée a évolué de la manière suivante :



Période	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Cumul parts souscrites	Cumul nombre d'associés	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée fin de période
4ème trimestre 2023	760 050 €	1 489 698 €	1 489 698 €	5 067	18	- €	294,00 €
1er trimestre 2024	4 717 350 €	9 246 006 €	9 246 006 €	36 516	380	- €	294,00 €
2ème trimestre 2024	5 458 200 €	10 820 958 €	10 820 958 €	72 904	974	122 886 €	300,00 €
3ème trimestre 2024	5 422 500 €	10 847 100 €	10 845 042 €	109 054	1 533	216 942 €	300,00 €
4ème trimestre 2024	11 010 600 €	22 022 700 €	22 021 230 €	182 458	2 537	440 454 €	300,00 €
TOTAL	**27 368 700 €**	**54 426 462 €**	**54 422 934 €**	**182 458**	**2 537**	**780 282 €**	**300,00 €**

Évolution du prix de souscription de la part

Une hausse de +5 % du prix de souscription a été opérée le 3 janvier 2025, portant le prix de souscription à 315€.



1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 12 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2024 dont 5 parts au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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

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

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

Année	Nombre des parts cédées (1)	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 30/09/2024	au 31/12/2024			
T1 T2 T3 2024	0	7	0,00 %	0,01 %	15 jours	0	0
T4 2024	0	5	0,01 %	0,00 %	15 jours	0	0

(1) Hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

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

Le programme d'investissement a ainsi porté sur un volume de 34,0 M€ frais inclus, réparti sur huit actifs de commerce en 2024 (dont 14,1 M€ frais inclus au quatrième trimestre). Il a principalement visé des zones géographiques en périphérie de grandes villes françaises présentant des rendements attractifs et une forte mutualisation des locataires.

La rentabilité immédiate moyenne de ces investissements 2024 s'établit à 8,8 %[1] (8,0 % sur les 4 actifs acquis au quatrième trimestre), en ligne avec la stratégie à haut rendement du fonds.

Présentation des opérations réalisées

Les investissements de cet exercice ont porté sur :

Le centre commercial Riom Sud - Menetrol (France) - 6,0 M€ frais inclus :

Prise de participation à hauteur de 10,3 % dans une opération d'acquisition du centre commercial Riom Sud situé à 5 minutes en voitures de Clermont-Ferrand (63) pour 6,0 M€ (soit 1 579 €/m² net vendeur). Bénéficiant d'une excellente accessibilité et d'une très bonne visibilité dans une zone commerciale dominante, ce centre présente une offre commerciale complète sur près de 34 000 m² avec des enseignes nationales reconnues (Carrefour, Sport 2000, Armand Thierry). Actuellement loué à 98 %, l'actif génère un rendement immédiat de 8,7 %[1].

Une moyenne surface de périphérie - Cormeilles-en-Parisis (France) - 4,9 M€ frais inclus :

Prise de participation à hauteur de 10,3 % dans une opération d'acquisition du retail park "Les Allées de Cormeilles" situé à 12 km au nord-ouest de Paris dans le Val-d'Oise (95) pour un montant de 4,9 M€ (soit 2 066 €/m² net vendeur). Livré en 2008, cet actif d'une surface de 21 200 m² est composé de solides locataires présents pour certains depuis plus de 10 ans (Castorama, Kiabi...). L'actif est entièrement loué et génère un rendement immédiat de 7,2 %[1].

Une moyenne surface de périphérie - L'Isles d'Abeau (France) - 2,0 M€ frais inclus :

Prise de participation à hauteur de 10,3 % dans une opération d'acquisition du retail park de l'Isle d'Abeau situé à 20 km au sud est de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry (69) pour un montant de 2,0 M€ (soit 1 783 €/m² net vendeur). L'actif comprend 11 cellules commerciales totalisant près de 10 000 m². Il est loué à 100%, notamment à de grandes enseignes telles que Celio, Chaussea, Maison du Monde. Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition attractif de 7,9 %[1].

Une moyenne surface de périphérie - La Teste-de-Buch (France) -1,2 M€ frais inclus :

Acquisition d'une cellule commerciale située à la Teste-de-Buch (33) pour un montant de 1,2 M€ (soit 1 609 €/m² net vendeur). L'actif est situé dans une zone commerciale dynamique, sur le bassin d'Arcachon, et bénéficie de l'attractivité de la locomotive Intermarché. Le locataire est Terranimo, une enseigne d'animalerie qui occupe la totalité de l'actif d'une surface de 699 m². L'actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 7,7 %[1].

La liste exhaustive des acquisitions de votre SCPI figure dans le tableau du patrimoine en pages 54 et 55.

Cormeilles Locataires : Kiabi, Etam et Besson - Cormeilles-en-Parisis (France)

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

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

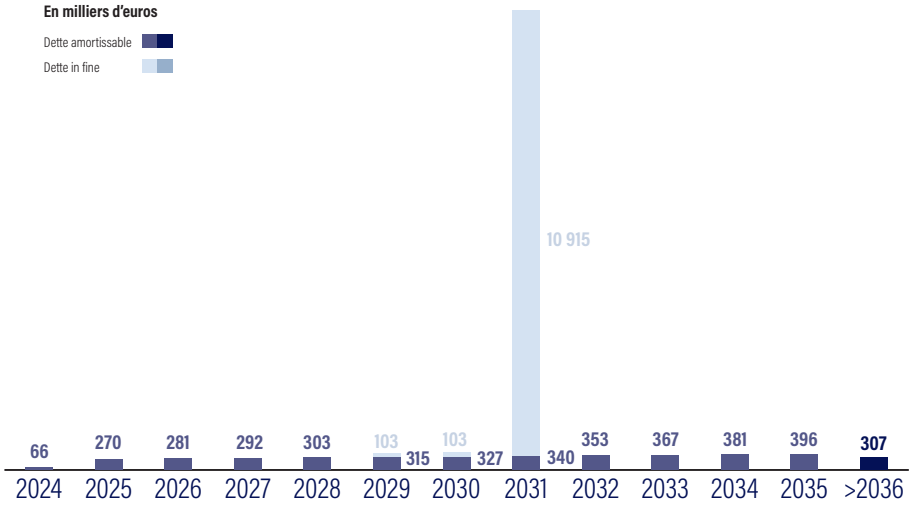
1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire directe de votre SCPI s'élève à 3 934 005 €. En intégrant la quote-part de la dette bancaire contractée par les participations financières contrôlées la dette bancaire consolidée s'élève à 15 055 245 €, dont 6 006 240 € négocié au quatrième trimestre.

Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 39,4 % au 31 décembre 2024. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à -50,7 % ;
- sa durée de vie résiduelle est de 7 ans et 10 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 100 % ;
- ces emprunts ont été contractés auprès de quatre banques françaises.

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2024 se présente de la manière suivante :



Le remboursement in fine de 11,1 M€ en 2031 correspond aux dettes contractées dans le cadre de l'acquisition du centre commercial O'Parinor et des retails parks de l'opération SOREF 3.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier[1] au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,00 et 1,31.

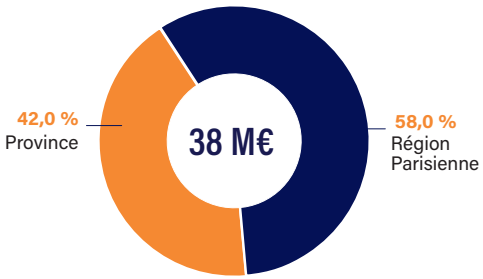
Riom Sud -Menetrol (France)
Locataires : Promod, Intersport et Atol

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

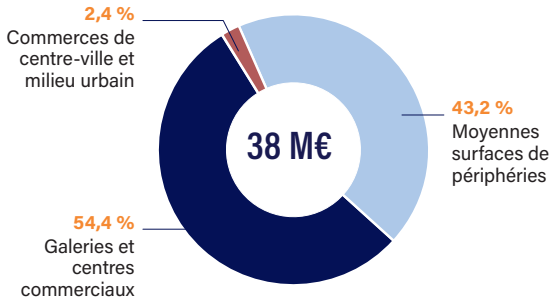
1.3.3 Composition du patrimoine à fin décembre 2024

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

Répartition par zones géographiques(1)



Répartition par typologies d'actifs(1)



(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 25).

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

PAYS	CCV	MSP	GCC	Total
Paris	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Grand Paris	2,4 %	18,2 %	37,4 %	58,0 %
Métropoles françaises	0,0 %	25,0 %	17,0 %	42,0 %
TOTAL	**2,4 %**	**43,2 %**	**54,4 %**	**100,0 %**

CCV = Commerces de centre ville
MSP = Moyennes surfaces de périphérie
GCC = Galeries et centre commerciaux

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

PAYS	CCV	MSP	GCC	Total (m²)	Total (%)
Paris	-	-	-	-	0,0 %
Grand Paris	267	3 902	3 451	7 620	46,4 %
Métropoles françaises	-	5 289	3 517	8 807	53,6 %
TOTAL (m²)	**267**	**9 192**	**6 968**	**16 427**	**100,0 %**
TOTAL (%)	**1,6 %**	**56,0 %**	**42,4 %**	**100,0 %**	

CCV = Commerces de centre ville
MSP = Moyennes surfaces de périphérie
GCC = Galeries et centre commerciaux

Autres informations

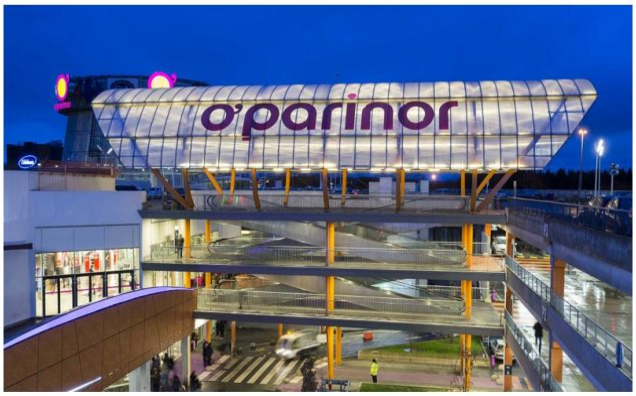
Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 1 754 €/m² au 31 décembre 2024. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 325 €/m² à la fin de l'exercice.

1.3.4 Principaux locataires

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 352 unités locatives. La politique d'investissement s'est intéressée à des actifs loués à des contreparties solides.

	Activités	% dans le total des loyers
CHAUSSEA SAS	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	6,2 %
CASTORAMA FRANCE	EQUIPEMENT DE LA MAISON	5,6 %
ACTION FRANCE	EQUIPEMENT DU MENAGE	5,4 %
CARREFOUR	ALIMENTATION ET DISTRIBUTION	4,4 %
TISSUS DES URSULES	EQUIPEMENT DE LA MAISON	3,8 %
ANIMATESTE	ANIMALERIE	3,2 %
ZARA FRANCE SARL	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	2,5 %
LA VIE CLAIRE	ALIMENTATION	2,5 %
ESPACE LITERIE 77	EQUIPEMENT DE LA MAISON	1,9 %
EASY CASH	E-COMMERCE	1,8 %
TOTAL		**37,3 %**

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



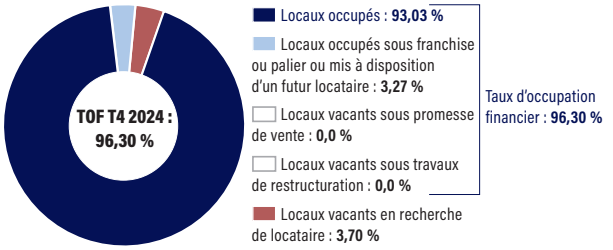
O'Parinor - Aulnay sous bois (France)
Locataires principaux : UGC, Darty, Intersport
Crédit photo : Divers

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen[1] du patrimoine détenu par SOFIDYNAMIC s'établit à 96,30 % au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024. Sur l'ensemble de l'année 2024 le taux d'occupation financier moyen s'élève à 94,68 %.

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



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

1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'établissent à 480 334 € .

Le taux de recouvrement des loyers et des charges pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'établit à 95,9 %, au 05 février 2024.

1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2024, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

1.4.4 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, aucune dotation ni reprise sur provision pour gros entretiens n'a été comptabilisée et aucune charge pour gros entretiens n'a été comptabilisée en compte de résultat.

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, aucune immobilisation de création ou de remplacement n'a été comptabilisée.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 1,5 % HT du montant des travaux HT effectivement réalisés, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes de l'exercice clos au 31 décembre 2024 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part

Le résultat courant annualisé par part ayant jouissance sur l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'établit à 27,76 €.

Les premières acquisitions réalisées en direct sur la SCPI, ainsi que les dividendes reçus des investissements indirects et une rétrocession de commission de financement ont permis de générer des recettes locatives brutes par part de 25,56 €. La trésorerie non investie, placée en moyenne à un peu plus de 3% sur le trimestre a généré des produits financiers par parts de 12,78€.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE CLOS AU 31/12/2024 (3 mois)		EXERCICE CLOS AU 30/09/2024 (9 mois)	
	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	25,56	66,67 %	107,68	29,48 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	12,78	33,33 %	257,59	70,52 %
TOTAL DES REVENUS	**38,34**	**100,00 %**	**365,27**	**100,00 %**
CHARGES		0,00 %		0,00 %
Commission de gestion	- 5,93	-15,46 %	- 16,49	-4,51 %
Autres frais de gestion	- 2,17	-5,66 %	- 6,42	-1,76 %
Charges locatives non récupérées	- 2,48	-6,47 %	- 1,29	-0,35 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	- 10,58	-27,60 %	- 24,19	-6,62 %
Charges financières		0,00 %		0,00 %
Amortissements nets		0,00 %		0,00 %
Provisions		0,00 %		0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	0,00 %	-	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	**- 10,58**	**-27,60 %**	**- 24,19**	**-6,62 %**
RÉSULTAT COURANT [1]	**27,76**	**72,40 %**	**341,08**	**93,38 %**
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE PAYÉE PAR VOTRE SCPI POUR LE COMPTE DES ASSOCIÉS (POUR INFORMATION)	**27,76**	**72,40 %**	**341,08**	**93,38 %**
dont :		0,00 %		0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire [2] et prélèvements sociaux [3]	28,56	74,49 %	28,56	7,82 %
Revenus distribués après prélèvement obligatoire [2] et prélèvements sociaux [3]	28,56	74,49 %	28,56	7,82 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	**- 0,80**		**312,52**	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION [4]	**312,52**		**-**	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION [5]	**311,72**		**312,52**	

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

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

(3) Hors distribution exceptionnelle.

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

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

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges [1] [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit [2]
2024	395 604 €	163 752 €	91 750 €	41,39 %	31,69 %

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

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

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

1.5.3 Résultats financiers transparisés

LIBELLÉS	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	193 904 €	429 710 €	623 614 €
Charges non récupérables		31 877 €	31 877 €
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux		- 18 535 €	- 18 535 €
RÉSULTAT IMMOBILIER	**193 904 €**	**443 052 €**	**636 956 €**
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la société de gestion	- 91 750 €	- 11 172 €	- 102 922 €
Autres charges d exploitation	- 31 562 €	- 38 008 €	- 69 570 €
Intérêts des emprunts	- 38 400 €	- 102 786 €	- 141 186 €
Autres charges financieres		- 158 499 €	- 158 499 €
Produits financiers	197 774 €	29 438 €	227 212 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**36 062 €**	**- 281 027 €**	**- 244 965 €**
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- €**	**- 18 117 €**	**- 18 117 €**
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	**229 966 €**	**143 908 €**	**373 874 €**
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES SPV			
RÉSULTAT DE LA SCPI			**429 627 €**
RÉSULTAT TOTAL PAR PART AYANT PLEINE JOUISSANCE SUR L'EXERCICE CLOS AU 30 SEPTEMBRE 2024			**2,31 €**

1.5.4 Taux de distribution

	31/12/2024	30/09/2024
Prix d'entrée[1]	300	300
Dividende versé au titre de l'exercice	2,38 € par part et par mois de jouissance	2,38 € par part et par mois de jouissance
Report à nouveau cumulé par part[4]	15,99 €	16,05 €

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

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

Le dividende distribué au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'est élevé à 2,38 € par part et par mois de jouissance, correspondant à une distribution annuelle théorique de 28,56 € par part pour douze mois de jouissance, soit 9,52 % rapporté au prix de souscription de 300 €. Le dividende annuel a été versé sous forme d'une distribution détaillée ci-après.

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

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

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

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

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		7				0
Montant total des factures concernées (TTC)		176 458				176 458
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		100 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		1	1	2	8	12
Montant total des factures concernées (TTC)	-	4 732,40	4 732,40	1 783,16	53 541,29	64 789,25
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	2,02 %	2,02 %	0,76 %	22,89 %	27,69 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais légaux : 0 jour						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 23).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 30/09/2024 (1)	Durant l'année N	Total au 31/12/2024 (1)
Fonds collectés (2)	32 401 827	22 021 318	54 423 146
Cessions d'immeubles (3)			
Plus / moins-values sur cession d'immeubles			
Emprunts	4 000 000	-65 995	3 934 005
Prélèvements sur primes d'émission (4)	-1 278 576	-614 137	-1 892 713
Investissements immobiliers patrimoine direct	-8 950 000	-1 125 000	-10 075 000
Investissements immobiliers indirects	-6 852 294	-7 621 506	-14 473 800
Dépôts et cautionnements		-55 900	-55 900
Divers (5)			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**19 320 958**	**12 538 780**	**31 859 738**

(1) Depuis l'origine de la Société.

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

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2024 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie,...) ne sont pas pris en compte.

1.5.6 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	Exercice clos le 31/12/2024 (3 mois)	Exercice clos le 30/09/2024 (9 mois)
Résultat de l'exercice	429 627	1 910 628
Dotations nettes aux provisions		- 1 169 214
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**429 627**	**741 413**
Variation du besoin en fond de roulement	- 224 554	861 011
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	**205 073**	**1 602 425**
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	- 1 270 558	- 9 664 998
Commission d'acquisition	- 28 125	- 223 750
Acquisitions indirectes (1)	- 7 621 506	- 5 683 080
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	- 55 900	
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	**- 8 976 089**	**- 15 571 828**
Collecte nette	22 021 318	32 401 827
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	- 440 454	- 339 828
Dividendes versés au cours de l'exercice	- 442 009	- 159 986
Nouveaux emprunts contractés (2)		4 000 000
Remboursements d'emprunts	- 65 995	
Variations des dépôts de garantie	76 865	103 594
Autres variations financières		
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	**21 149 726**	**36 005 608**
Variation de trésorerie	12 378 710	22 036 204
Trésorerie d'ouverture	22 036 204	
Trésorerie disponible en fin de période	34 414 914	22 036 204
VARIATION DE TRÉSORERIE	**12 378 710**	**22 036 204**

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

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

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 38,2 M€ au 31 décembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 10,2 M€, soit 26,6 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées[1] pour un montant de 28,0 M€ (quote-part de SOFIDYNAMIC de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 73,4 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société[2] fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Valuation France SA sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans, et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Un décret devrait être publié au cours de l'année 2025 précisant les conditions de l'évaluation semestrielle (notamment le rythme des expertises complètes) qui s'appliquera à l'avenir.

Au 31 décembre 2024, l'actif situé à La Teste de Buch acheté le 23 décembre 2024 n'a pas fait l'objet d'une évaluation et est donc retenu pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 2,9 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2024, la valorisation du patrimoine ressort en hausse de 18,3 % par rapport aux prix d'acquisition HF/HD. Cette hausse illustre la politique d'investissement rigoureuse de Sofidy ainsi que les très bonnes conditions d'acquisition offertes par l'environnement de marché actuel, notamment sur les opérations de taille importante comme O'Parinor et l'acquisition des retails parks au travers de SOREF 3.

1.6.2 Valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	10 075 000	10 165 000	10 165 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 112 431		666 705 [1]
Amortissements	-1 112 431		
Provision pour grosses réparations			
SOUS TOTAL	**10 075 000**	**10 165 000**	**10 831 705**
Agencements			
Amortissements			
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**0**
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	55 900	55 900	55 900
Immobilisations financières dont participations contrôlées	14 473 800	18 969 881	19 918 375 [1] [2]
Liquidités nettes à investir	29 663 993	29 663 993	29 663 993
SOUS TOTAL	**44 193 692**	**48 689 774**	**49 638 268**
Commission de souscription	780 282		1 253 570
Comission d'investissement			954 968
Amortissements	-780 282		
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**2 208 538**
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	**54 268 692**	**58 854 774**	**62 678 511**
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	182 458	182 458	182 458
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale	297,43	322,57	343,52

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

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

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

Rapport d'activité de l'exercice clos au 31/12/2024

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

En Euros	31/12/2024	30/09/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	93,90%	93,76%
Frais d'acquisition en € par part	8,9 €	9,4 €
Frais d'acquisition en % de la valeur de reconstitution	2,58%	2,75%
Frais d'acquisition en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	4,23%	4,65%
Frais de souscription en € par part	6,9 €	6,8 €
Frais de souscription en % de la valeur de reconstitution	2,00%	2,00%

En Euros	31/12/2024 Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2024
Valeur comptable / part	297,43 €
Valeur de réalisation / part	322,57 €
Valeur de reconstitution / part	343,52 €

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité sur l'année 2024

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

En Euros pour une part par mois de jouissance	2024
Revenus fonciers bruts	1,89 €
Frais et charges déductibles	- 0,16 €
Intérêts d'emprunts	- 0,24 €
Revenus fonciers nets	1,49 €
dont revenus fonciers de source française	1,49 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	- €
Produits financiers	1,00 €
Rappel dividende ordinaire versé	1,49 €

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

- Revenu imposable : 3,62

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

	Valeur IFI indicative (1)
Pour les résidents fiscaux français	126,30 €
Pour les non-résidents fiscaux	126,30 €

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.7.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.7.2 Régime fiscal

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

Fiscalité des revenus

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

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

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

Fiscalité des plus-values

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

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

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

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

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

Isles d'Abeau - L'Isle d'Abeau (France)
Crédit photo : Ressource

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des règlementations 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, documentés, et consistent principalement en :

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

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

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

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

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

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

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

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

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIDYNAMIC peut être amenée à signer avec des sociétés liées filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

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

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

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

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

1.10 Perspectives

Le début de l'année 2025 laisse entrevoir une inflation qui semble maîtrisée et le début du cycle de baisse des taux courts par les Banques Centrales permet une détente sur les taux longs, et une visibilité améliorée sur les conditions de financement.

Ces signaux sont de bon augure et laissent entrevoir une reprise du marché immobilier avec une hausse des transactions et une potentielle revalorisation des actifs immobiliers. À plus court-terme, le marché continuera d'offrir plusieurs opportunités d'investissement à bon compte, alimenté par des vendeurs pressés ou contraints, que seuls les acteurs les plus agiles et les plus robustes pourront exploiter. SOFIDYNAMIC, forte de sa trésorerie de 34 M€, fait clairement partie de ceux-là.

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

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

1.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Quatorzième Résolution – Ajustement de la politique d'investissement de la Société

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

Quinzième 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.

Seizième Résolution – Modification du mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Général 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-septième Résolution – Modification de l'article « Pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la Société

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

Dix-huitième 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.

Dix-neuvième Résolution – Ajustement de l'article « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la Société

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

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

Vingtième 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 et unième Résolution – Diverses modifications visant à améliorer la rédaction des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier les articles 1, 2, 6 à 12, 19 à 21, 26, 28 à 31 et 34 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) 34

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds 34
2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY 35
2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant 38
2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local 39
2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien 40
2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés 41

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

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

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

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

Le fonds s'appuie sur la réglementation SFDR, vis-à-vis de laquelle il est classé « Article 8 », pour mettre en œuvre cette stratégie.

Objectifs ESG du fonds dans le cadre de la réglementation SFDR

Le fonds SOFIDYNAMIC vise, dans la mesure du possible, à promouvoir des actifs dotés d'une stratégie de décarbonisation et à définir une stratégie d'efficacité énergétique et de décarbonisation au sens large, assortie d'un plan d'action.

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

- Réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France, de 40 % avant 2030 ou en étant inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue conformément aux dispositions du Décret Tertiaire[1] ;
- Réduction par conséquent des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France (reporting par l'intermédiaire d'un bilan carbone des actifs détenus par le Fonds).

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

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

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 page 83.

Chiffres clés

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

des actifs :
- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz a effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :
- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 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 entre 2010 et 2019

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

1er 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

2020

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

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

Lancement d'une plateforme d'impact

2019 2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

2017 2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

2015 2014

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

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

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

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014 et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	TCFD
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).	OID Penser 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.	FINANCE FOR TOMORROW by Paris Europlace
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	The Net Zero Asset Managers initiative
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	FEI

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2024, SOFIDYNAMIC 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 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 SOFIDYNAMIC. 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

SOFIDYNAMIC prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIDYNAMIC artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

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

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

(1) 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. 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.

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

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[1] distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

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

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

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

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

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

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

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

SOFIDYNAMIC contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe 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, SOFIDYNAMIC analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIDYNAMIC 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

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

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

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

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

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

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

Engagement des associés

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

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

Engagement des locataires

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

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

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

Engagement des prestataires

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

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIDYNAMIC 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 a intégré ces clauses dans l'ensemble de ses mandats de property management.

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

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

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

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

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 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 2023), 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.

LA FRESQUE DU CLIMAT

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

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

Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

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

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

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

Rapport financier de l'exercice clos au 31/12/2024

3

3.1 État du patrimoine 44

3.2 Tableau de variation des capitaux propres 45

3.3 Engagements hors bilan 45

3.4 Compte de résultat de l'exercice 46

3.5 Annexes 47

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation 47

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres 47

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat 49

3.5.4 Autres informations 49

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024 50

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs 50

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés 50

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs 50

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés 51

3.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2024 (3 mois)		EXERCICE N-1, clos le 30 septembre 2024 (9 mois)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	10 075 000	10 165 000	8 950 000	8 950 000
Immobilisations en cours	55 900	55 900		
Immobilisations travaux en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	14 473 800	18 969 881	6 852 294	8 787 583
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**24 604 700**	**29 190 781**	**15 802 294**	**17 737 583**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**-**	**-**	**-**	**-**
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	81 829	81 829	67 391	67 391
Autres créances	585 614	585 614	212 649	212 649
Provisions pour dépréciation des créances				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	10 016 000	10 016 000		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	24 398 914	24 398 914	22 036 204	22 036 204
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**35 082 358**	**35 082 358**	**22 316 245**	**22 316 245**
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	- 4 114 464	- 4 114 464	- 4 103 594	- 4 103 594
Dettes d'exploitation	- 1 303 901	- 1 303 901	- 1 129 093	- 1 129 093
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	**- 5 418 365**	**- 5 418 365**	**- 5 232 687**	**- 5 232 687**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-	-	- 11 958	- 11 958
Produits à recevoir				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	**-**	**-**	**- 11 958**	**- 11 958**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**54 268 692**		**32 873 893**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**58 854 774**		**34 809 182**

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2024
CAPITAL				
Capital souscrit	16 358 100		11 010 600	27 368 700
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	16 044 612		11 011 350	27 055 962
PRIMES D'EMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 279 460		- 614 769	- 1 894 229
ECARTS D'EVALUATION				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU				-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			**429 627**	**429 627**
Résultat de l'exercice N-1	1 910 628			1 910 628
Acomptes sur distribution	-159 986		- 442 009	- 601 995
TOTAL GÉNÉRAL	**32 873 893**	**-**	**21 394 799**	**54 268 692**

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	31/12/2024 [1]
Dettes garanties [2]	15 055 245
Engagements reçus sur les placements immobiliers [3]	
Engagements donnés sur les placements immobiliers [4]	1 237 500
Engagements donnés sur les instruments financiers [5]	

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

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

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

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

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

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N clos le 31/12/2024 (3 mois)	Exercice N-1 clos le 30/09/2024 (9 mois)
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	193 904	111 528
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	140 000	440 000
Produits annexes	61 700	51 653
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretiens		
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	173 683	938 748
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	**569 287**	**1 541 930**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif		- 809
Travaux de gros entretiens		
Frais d'acquisitions	- 145 558	- 714 998
Commission d investissement	- 28 125	- 223 750
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses		
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	- 38 400	- 6 400
Autres charges immobilières		- 1
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**- 212 083**	**- 945 958**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**357 204**	**595 972**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges		
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	440 454	339 828
Autres produits	1	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**440 455**	**339 831**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription	- 440 454	- 339 828
Diverses charges d'exploitation	- 33 602	- 35 946
Rémunération de la société de gestion	- 91 750	- 92 368
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dotation aux provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	**- 565 806**	**- 468 141**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**- 125 351**	**- 128 310**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	197 774	1 442 966
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**197 774**	**1 442 966**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER	**197 774**	**1 442 966**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
RÉSULTAT NET	**429 627**	**1 910 628**

3.5 Annexes

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

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

L'exercice clos le 31 décembre 2024 est le deuxième exercice social, d'une durée exceptionnelle de 3 mois.

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield Valuation France SA), nommé par l'Assemblée Générale du 19 décembre 2023, a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées selon la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2024, seul l'actif situé à la Teste de Buch acheté fin décembre n'a pas fait l'objet d'une évaluation et est donc retenu à la valeur vénale d'expertise hors droits et hors frais (soit 2,9 % de la valeur du patrimoine).

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	30/09/2024	Entrées	Sorties	31/12/2024
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	8 950 000	1 125 000		10 075 000
Agencements (des terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours		55 900		55 900
Immobilisations travaux en cours				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	6 852 294	7 621 506		14 473 800
Immobilisations financières non contrôlées				
Fonds de roulement				
TOTAL	**15 802 294**	**8 802 406**		**24 604 700**

Immobilisations locatives

- Elles comprennent le coût des achats d'immeubles détenus directement par la société (10 075 000 €) ainsi que les dépots de garantie pour l'acquisition d'un futur actif parisien (55 900 €).

Immobilisations financières

Elles sont constituées du coût d'acquisition des immobilisations financières contrôlées pour 14 473 800 € :

- participation de 4 201 422 € (soit 5 %) dans la SCI RC Aulnay 1 qui détient une partie de l'actif O'Parinor.
- participation de 2 398 704 € (soit 5 %) dans la SCI RC Aulnay 2 qui détient une partie de l'actif O'Parinor.
- participation de 252 168 € (soit 5 %) dans la SCI RC Aulnay 3 qui détient une partie de l'actif O'Parinor.
- participation de 7 621 506 € (soit 10 %) dans la SCI SOREF 3 qui détient 3 actifs (Riom Sud, Cormeilles-en-Parisis et Isles d'Abeau)

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

En Euros (hors créances sur participations)	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latente	Résultat (1)	Capitaux propres (1)	Au 31 décembre 2024 Quote-part détenue
SCI RC AULNAY 1	4 201 422	7 175 955	2 974 533	-491 461	2 527 283	5 %
SCI RC AULNAY 2	2 398 704	2 822 592	423 888	785 498	2 729 756	5 %
SCI RC AULNAY 3	252 168	325 723	73 555	-8 569	168 719	5 %
SCI SOREF 3	7 621 506	8 645 611	1 024 105	25 072	7 557 259	10 %
TOTAL	**14 473 800**	**18 969 881**	**4 496 082**	**310 540**	**12 983 017**	

(1) En quote-part Sofidynamic.

État des amortissements et provisions

Au 31 décembre 2024, aucun amortissement, dotation ou reprise sur provision n'a été comptabilisé.

Variation de la provision pour gros entretiens

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

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires s'élèvent à 81 829 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	31/12/2024
Locataires et comptes rattachés :	81 829
Créances douteuses (avant provisions) :	
Provisions pour dépréciations de créances :	
TOTAL	**81 829**

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. Aucune créance douteuse n'est comptabilisée à fin décembre 2024.

Autres créances

Au 31 décembre 2024, elles sont principalement composées de créances fiscales pour 348 897 € (principalement des crédits de TVA).

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 s'établit à 34 414 914 €, essentiellement placée en comptes rémunérés à hauteur de 24 006 660 € et pour 10 016 000 € en comptes à termes.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 1 303 901 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	31/12/2024
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 483 655 €) :	555 883
Associés souscriptions en cours :	17 319
Dettes fiscales et sociales :	33 440
Associés dividendes à payer :	445 027
Associés dividendes bloqués :	119
Créditeurs divers :	136 384
Dettes diverses provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	115 729
TOTAL	**1 303 901**

Dettes financières

Au 31 décembre 2024, votre SCPI présente les dettes financières suivantes :

En Euros	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit :	3 934 005
Dettes financières (dépôts de garantie) :	180 459
TOTAL	**4 114 464**

Au 31 décembre 2024, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire en direct (3 934 005 €) de la SCPI se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	Échéance > 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES*				
Emprunts "amortissable" :	270 377	1 518 330	2 145 298	3 934 005
TOTAL	**270 377**	**1 518 330**	**2 145 298**	**3 934 005**

Au 31 décembre 2024, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (11 121 240 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention de SOFIDYNAMIC se décompose en :

En Euros	Échéance > 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES*		
Emprunts "in fine" :	11 121 240	11 121 240
TOTAL	**11 121 240**	**11 121 240**

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvement durant l'exercice	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	14 765 152	
Souscription	11 011 350	27 055 962
Écarts sur remboursements de parts	- 632	- 1 516
Écarts sur dépréciations d'actifs		
Frais d'achats	- 173 683	- 1 112 431
Commission de souscription	- 440 454	- 780 282
Prélèvement sur la prime d'émission pour maintenir le RAN par part		
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN DE PÉRIODE	**25 161 733**	**25 161 733**

Résultat de l'exercice

En Euros	31/12/2024
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :	429 627
L'acompte versé en février 2025 s'élevé à :	- 442 009
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	**- 12 382**

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par les postes suivants :

En Euros	31/12/2024
Loyers :	193 904
Produits des participations contrôlées :	140 000
Produits annexes :	61 700
Reprises des dépréciations pour créances douteuses :	0
Transferts de charges immobilières :	173 683
TOTAL	569 287

- Le compte « transfert de charges immobilières » correspond aux frais d'acquisitions et à la commission d'investissement dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.
- Le compte produits annexes est composé majoritairement d'une rétrocession d'une commission de financement perçue par Sofidy sur SOREF 3 et rétrocedée à la SCPI.

Charges de l'activité immobilière

On distingue principalement les postes suivants :

En Euros	31/12/2024
Frais d'acquisitions :	145 558
Commission d'investissement	28 125
Charges ayant leur contrepartie en produits :	
dont taxes récupérables :	
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif :	0
Dotations pour dépréciations des créances douteuses :	
« Autres charges immobilières » :	38 400
dont assurances :	
dont taxes non récupérables :	
TOTAL	212 083

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

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 440 055 €. Composé majoritairement du compte « transfert de charges d'exploitation » pour 440 054 € qui correspond principalement à la commission de souscription, dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges d'exploitation

La commission de souscription de 440 454 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % HT des produits locatifs HT/HC encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2024 à ce titre s'élève à 91 750 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 33 602 € sont constituées des postes suivants :

En Euro	31/12/2024
Frais annuels d'expertise :	2 040
Honoraires du Commissaire aux Comptes :	12 000
Honoraires divers :	2 810
Honoraires du dépositaire :	
Frais d'actes et de contentieux :	0
TVA non récupérable :	
CET :	67
Autres frais bancaires :	11 471
Impôts étrangers :	
Honoraires conseils corporate :	52
Honoraires prestataires étrangers :	
Annonces et insertions	
Autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) :	5 162
TOTAL	33 602

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 197 774 € et est constitué des intérêts produits par le placement de la trésorerie sur des comptes à termes et des comptes rémunérés.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2024, votre SCPI est engagée dans l'acquisition des murs d'un commerce de pied d'immeuble parisien.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice du 31 décembre 2024, SOFIDY, Société de Gestion de SOFIDYNAMIC, a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 2,0 % HT du prix de souscription des parts, primes d'émission incluses. Cette commission est destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux soit 440 454 €
- 2,5 % HT de commission d'acquisition sur le prix d'acquisition net vendeur du bien immobilier acheté en direct ou via les parts de société que la SCPI contrôle. Cette commission d'acquisition s'élève à 148 403 € HT ;
- 12,0 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 91 750 € HT ;

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

- 5,0 % dans les SCI RC Aulnay 1, 2 et 3, aux côtés notamment d'IMMORENTE, d'EFIMMO 1 et de SOREF 2.
- 10,3 % dans la SCI SOREF 3 aux côtés notamment d'IMMORENTE et d'EFIMMO 1

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Au 31 décembre 2024 Plus-values latentes
Bureaux			
Commerces	10 075 000	10 165 000	90 000
Activités / Logistique			
Hôtels			
Habitations			
TOTAL	**10 075 000**	**10 165 000**	**90 000**

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Valeur comptable	Valeur estimée	Au 31 décembre 2024 Plus-values latentes
SCI RC AULNAY 1[(1)]	4 201 422	7 175 955	2 974 533
SCI RC AULNAY 2[(1)]	2 398 704	2 822 592	423 888
SCI RC AULNAY 3[(1)]	252 168	325 723	73 555
SCI SOREF 3[(1)]	7 621 506	8 645 611	1 024 105
TOTAL	**14 473 800**	**18 969 881**	**4 496 082**

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

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m^2)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Agencements et immos de remplacement (€)	Frais d'acquisition (€)	Prix de revient (€)
SAINT-CYR-L'ECOLE	78 210	4-10 rue Marceau - 10-12 rue Yves Farges	CCV	267	24/07/2024	900 000		93 125	993 125
BESSONCOURT	90 160	Lieudit "Charmelot et Bequerot" - Territoire de Belfort	MSP	3 542	23/07/2024	6 180 000		657 448	6 837 448
SAINT-THIBAULT-DES VIGNES	77 400	3 rue des Marmousets	Espace Literie 77	1 697	27/09/2024	1 870 000		188 175	2 058 175
TEST DE BUCH	33 260	C.Cial Cap Océan - Lieudit les Prés Salés	Terranimo / Animateste	699	23/12/2024	1 125 000		157 525	1 282 525
TOTAL GÉNÉRAL				**6 205**		**10 075 000**	**-**	**1 096 273**	**11 171 273**

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) (1)
RC1 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	93606	Centre commercial O'Parinor	Divers		27/02/2024	142 275 599	124 715 641
RC2 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	93606	Centre commercial O'Parinor	Divers		27/02/2024	56 082 661	59 139 252
RC3 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	93606	Centre commercial O'Parinor	Divers		27/02/2024	6 391 741	6 451 714
Total RC1 RC2 RC3 O'parinor		Centre commercial O'Parinor		69 011		204 750 000	190 306 607
SOREF 3 Isle d'Abeau (Déténue à 10,32% par SOFIDYNAMIC)	38080	Isle d'Abeau Zone commerciale des Sayes	Divers	10 165	23/10/2024	18 125 000	19 710 659
SOREF 3 RIOM (Déténue à 10,32% par SOFIDYNAMIC)	63200	Centre commercial Riom Sud	Divers	34 090	06/11/2024	53 836 118	58 849 697
SOREF 3 CORMEILLES (Déténue à 10,32% par SOFIDYNAMIC)	95240	Cormeilles - ZAC Les bois Rochefort	Divers	21 378	10/12/2024	44 157 701	48 196 530
Total SOREF 3		Divers		65 633		116 118 819	126 756 887
TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS				**134 643**		**320 868 819**	**317 063 494**

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces à 100%

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

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires de SOFIDYNAMIC, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2024.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises au cours de l'année 2024. Nous avons obtenu de nombreuses informations ou précisions sur l'activité de la SCPI. Nous avons pu examiner les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

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

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

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI SOFIDYNAMIC a collecté 54,4 M€ depuis son lancement et 22 M€ sur cet exercice. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de SOFIDYNAMIC s'élève à 54,7 millions d'euros, et la SCPI compte 2 537 associés.

INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée au sein de villes périphériques de métropoles dynamiques, aura permis de réaliser depuis son lancement un programme d'acquisition de 34 M€ frais inclus, malgré un contexte délicat sur le marché de l'investissement. Ce programme a visé des actifs immobiliers de qualité bénéficiant de fondamentaux solides.

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

Les acquisitions ont porté sur huit actifs dont notamment deux centres commerciaux et deux retail parks, offrant à votre SCPI, une diversification géographique et une mutualisation du risque solide.

GESTION LOCATIVE

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI s'affichent au travers du taux d'occupation financier moyen, qui s'établit à 96,30 % sur l'exercice clos (soit 94,68 % en 2024).

RÉSULTATS

Le résultat courant par part ayant jouissance sur l'exercice s'établit à 27,76 €. Ce bon résultat, outre qu'il soit porté par une jouissance partielle des parts créées à ce jour, a été rendu possible grâce à un premier investissement réalisé rapidement sur un actif à fort rendement.

Au 31 décembre 2024, les travaux d'expertise menés sur votre SCPI font ressortir une hausse de la valeur du patrimoine de 18,3 % au 31 décembre 2024. Cette hausse traduit la qualité des investissements réalisés par la société de gestion.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

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

PERSPECTIVES

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

EN CONCLUSION

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

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

Philip LOEB

Président du Conseil de Surveillance

Rapport général du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport général du commissaire aux comptes 56

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées 58

5.1 Rapport général du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de SOFIDYNAMIC,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIDYNAMIC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

À l'assemblée générale de SOFIDYNAMIC,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY :

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

- Une commission de souscription au titre de la rémunération de la préparation des augmentations de capital, la recherche des capitaux, la préparation et l'exécution des programmes d'investissements de 2 % hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 440 454,00 € hors taxes.
- Une commission de gestion représentant 12 % hors taxes :
  - des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
  - des produits financiers encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société), les produits versés par les sociétés contrôlées à la Société étant exclus de la base de calcul

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société. Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 91 749,99 € hors taxes.

- Une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 2,50% HT du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises telle que retenue dans le cadre de la transaction en quotepart de détention par la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 148 403,00€ hors taxes

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

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY :

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

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

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

- Une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes :
  - en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;
  - en cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
  - en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée. Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

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

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

- Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1,5% hors taxes du montant desdits travaux pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à cent mille euros (100 000 €) hors taxes.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire 62

6.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire 65

6.1 De la compétence de 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 30 septembre 2024, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 1 178 352,86 € 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 429 626,78 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice clos le 31/12/2024	429 626,78
Report à nouveau des exercices antérieurs en cours d'affectation	1 750 641,56
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 178 352,86
Total bénéfice distribuable	3 358 621,20

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 3 358 621,20 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires pour 442 008,84 € et le solde au report-à-nouveau, portant ce dernier à 2 916 612,36 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire par part et mois de jouissance est fixé à 2,38 € au titre de l'exercice clôturé le 31 décembre 2024.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 15,99 € par part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport 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 Société SOFIDYNAMIC au 31 décembre 2024, à savoir :

- valeur comptable : 54 268 692,27 € soit 297,43 € par part ;
- valeur de réalisation : 58 854 773,81 € soit 322,57 € par part ;
- valeur de reconstitution : 62 678 511,32 € soit 343,52 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 300 000 000 € 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 17 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 50 % 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.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2025, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

6.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

QUATORZIÈME 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 la politique d'investissement de la Société décrite dans la note d'information selon la rédaction suivante :

ANCIENNE REDACTION

3. Objectif et Politique d'investissement

(...)

Les acquisitions pourront :

- Porter sur des immeubles construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- Être réalisées de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou de société de droit français ou européen éligible ;
- Concerner des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte-courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 du COMOFI.

NOUVELLE REDACTION

3. Objectif et Politique d'investissement

(...)

Les acquisitions pourront :

- Porter sur des immeubles construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- Être réalisées de manière directe ou indirecte, notamment au travers de sociétés contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou de société de droit français ou étrangers éligibles ;
- Concerner des droits réels portant sur de tels biens, des meubles meublants, des biens d'équipement ou bien meubles affectés aux immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation, des unités de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation, des dépôts et liquidités, des avances en compte-courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 du COMOFI.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et 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 REDACTION

Article 7 – Capital Social

(...)

7.3 Capital social maximum

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

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

NOUVELLE REDACTION

Article 6 – Capital Social

(...)

6.3 Capital social maximum

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

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

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.

(...)

Article 9 – Parts

(...)

9.2 – Droit des Parts

(...)

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

(...)

(...)

Article 8 – Parts

(...)

8.2 – Droit des Parts

(...)

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

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

(...)

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion 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 REDACTION

Article 8 – Variabilité - Retrait des Associés

(...)

8.3. 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.

8.4 – Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout

NOUVELLE REDACTION

Article 7 – Variabilité - 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'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 9-3 ci-après, étant précisé que la transmission d'un tel ordre entrainera l'annulation des éventuelles demandes de retraits inscrites sur le registre des retraits préalablement à la suspension de la variabilité du capital et portant sur les mêmes parts.

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

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

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

moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

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

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

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 8 – Variabilité - Retrait des Associés	**Article 7 – Variabilité - Retrait des Associés**
(...)	(...)
8.6. Augmentation du capital effectif	**7.7. Augmentation du capital effectif**
a. Pouvoirs de la Société de Gestion	a. Pouvoirs de la Société de Gestion
Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.	Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour fixer, après information du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.
(...)	(...)

DIX-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 :

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

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 8 – Variabilité - Retrait des Associés	**Article 7 – Variabilité - Retrait des Associés**
(...)	(...)
8.6. Augmentation du capital effectif	**7.7. Augmentation du capital effectif**
(...)	(...)
c. Prix de souscription	c. Prix de souscription
(...)	(...)
Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L. 214-109 du COMOFI, ramenée à une part, devra être justifié par la société de gestion, autorisé par l'Assemblée Générale des associés et notifié à l'AMF.	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 de clôture de l'exercice.	La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date d'établissement de la valeur de reconstitution.
(...)	(...)
Article 28 – Inventaire et comptes sociaux	**Article 26 – Inventaire et comptes sociaux**
(...)	(...)
La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.	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 1er semestre de l'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société.
(...)	(...)

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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 :

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

ANCIENNE REDACTION

Article 16 – Rémunération de la Société de Gestion

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

1. Une commission de gestion au titre de la gestion de la Société, 12 % (douze pour cent) hors taxes **:**

(...)

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

(...)

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

(...)

- Toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),

(...)

5. Commission d'arbitrage au titre de la cession d'actifs immobiliers,

(...)

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

(...)

7. La Société gardera en particulier en charge :

(...)

- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,

NOUVELLE REDACTION

Article 14 – 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 :

1. Une commission de gestion au titre de la gestion de la Société, 12 % (douze pour cent) hors taxes **:**

(...)

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

(...)

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

(...)

5. Commission d'arbitrage au titre de la cession d'actifs immobiliers,

(...)

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

(...)

7. 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. (...)	• Les frais liés à l'utilisation des plateformes de dématérialisation partenaires dans le cadre de la facturation électronique, (...) • Les frais de contentieux, et de procédure, les honoraires d'huissier, d'avocat et de conseils, les frais de secrétariat juridique, (...) La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 13 ci-dessus, par déduction des sommes lui revenant. (...) **11.** 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.

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, 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 REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 22 – 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. (...)	**Article 20 – Assemblées Générales** (...) Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les Assemblées Générales peuvent également se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des Associés. (...) La convocation à l'Assemblée Générale peut permettre aux Associés de participer et voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

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

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLLE REDACTION
Article 1 – Forme	**Article 1 – Forme**
Il est formé, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, par les articles L.214-1, L.214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier (Comofi), les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), par l'instruction AMF n°2019-04 du 13 mars 2019, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.	Il est formé, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, par les articles L.214-1, L.214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier (Comofi), les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), par l'instruction AMF n°2019-04 du 13 mars 2019, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.
(...)	(...)
Article 2 – Objet social	**Article 2 – Objet social**
(...)	(...)
(iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A I 1 du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux,	(iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux,
(...)	(...)
Article 6 – Apports	
Lors de la constitution de la Société, les Associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant à cinq mille soixante-sept parts (5 067) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) chacune, correspondant au montant du capital social initial.	
Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de cent cinquante euros (144 €) par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de 729 648 € apportée par les associés en plus du capital social (prix d'émission 294 € = 150 € + 144 €).	
Article 7 – Capital Social	**Article 6 – Capital Social**
7.1 - Capital social effectif	**6.1 Capital social initial**
A la date de création de de la Société, le capital social est fixé à la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant à cinq mille soixante-sept parts (5 067) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) chacune.	Lors de la constitution de la Société, les Associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant à cinq mille soixante-sept parts (5 067) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) chacune, correspondant au montant du capital social initial.
(...)	Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de cent cinquante euros (144 €) par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de 729 648 € apportée par les associés en plus du capital social (prix d'émission 294 € = 150 € + 144 €).
7.2 Capital social minimum	**6.2 Capital social minimum**
(...)	(...)
7.3 Capital social maximum	**6.3 Capital social maximum**
(...)	(...)
Article 8 – Variabilité - Retrait des Associés	**Article 7 – Variabilité – Retrait des Associés**

8.1. Variabilité du capital

(...)

Le capital social effectif est variable :

(...)

- Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros

(...)

8.2. Retrait des associés

a. Modalités de retrait

(...)

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata 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.

(...)

7.1. Variabilité du capital

(...)

Le capital social effectif est variable :

(...)

- 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 statutaire,
  - 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
  - du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 euros.

(...)

7.2 Souscriptions

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par la règlementation et la note d'information.

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

7.3. Retrait compensé des Associés

a. Principe du retrait compensé

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

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

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

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

b. Modalités de retrait compensé

(...)

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata 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.

(...)

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

b. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

(...)

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'éventuelledate de fin du Fonds de remboursement ;
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

(...)

3° Prix de retrait et exercice du droit de retrait

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

8.6 Augmentation du capital effectif

(...)

d. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les

c. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

(...)

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 nombre de parts en circulation 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

(...)

(...)

7.8 Augmentation du capital effectif

(...)

d. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital

augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

Article 9 – Parts

(...)

9.2 Droit des Parts

(...)

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

(...)

Agrément des nantissements

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

(...)

Article 10 – Transmission des parts

(...)

10.1 Agrément des cessionnaires

(...)

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

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

ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

Article 8 – Parts

(...)

8.2 Droit des Parts

(...)

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

(...)

Agrément des nantissements

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

(...)

Article 9 – Transmission des parts

(...)

9.1 Agrément des cessionnaires

(...)

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

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

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

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

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

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

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

(...)

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

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

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

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

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

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

10.3 Cessions entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art. L214-93 Comofi)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Comofi ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.4 des Statuts, les Associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L. 214-93 du Comofi dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

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

- Décider la création d'un marché secondaire permettant la cession de parts entre Associés sans suspendre la variabilité du capital ;
- Fixer les modalités de ce dispositif et prendre toute mesure ou toute décision permettant la mise en œuvre de celui-ci ;
- Déterminer la durée de fonctionnement et la date de fin de ce dispositif ;
- Mettre à jour les documents d'information de la Société et informer les Associés.

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

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

9.2 Cessions entre vifs réalisées de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion

(...)

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 8.1 ci-dessus.

9.3 Cessions entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art. L214-93 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 Statuts, les Associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L. 214-93 du Comofi dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

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

(...)

(...)

Article 11 – Associés

(...)

11.2 – Décès – Incapacité

(...)

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

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

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

Article 12 – Réévaluation

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

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

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

(...)

Article 19 – Conseil de Surveillance

19.1 Nomination

(...)

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

(...)

19.5. Rémunération

(...)

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

Article 10 – Associés

(...)

10.2 – Décès – Incapacité

(...)

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

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

Suppression de l'article.

(...)

Article 17 – Conseil de Surveillance

17.1 Nomination

(...)

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

(...)

19.5. Rémunération

(...)

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.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Article 20 - Commissaires aux Comptes

(...)

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

Ils exercent leur mission de contrôle dans les conditions générales fixées par le Code de commerce sauf dispositions particulières aux SCPI du Comofi.

(...)

Article 22 – Assemblées générales

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

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

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

- 4 % (quatre pour cent) pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros,
- 2,5 % (deux virgule cinq pour cent) pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) euros et sept millions six cent mille (7 600 000) euros,
- 1 % (un pour cent) pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) euros et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros
- 0,50 % (zéro virgule cinquante pour cent) pour le surplus du capital.

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

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

Article 18 – Commissaires aux Comptes

(...)

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

(...)

Article 20 – Assemblées générales

(...)

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.

(...)

(...)

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

(...)

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

(...)

Article 21 – Assemblées Générales Ordinaires

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

(...)

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

(...)

Article 23 – Assemblées Générales Extraordinaires

(...)

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

(...)

Article 26 – Communications

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

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

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

(...)

Article 21 – Assemblées Générales Ordinaires

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

(...)

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

(...)

Article 23 – Assemblées Générales Extraordinaires

(...)

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

(...)

Article 24 – Communications

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

(...)

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Article 28 - Inventaires et Comptes Sociaux	**Article 26 – Inventaires et Comptes Sociaux**
La Société de Gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.	
(...)	(...)
Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles peuvent notamment être imputés sur la prime d'émission. Les primes d'émission pourront également être affectées à l'apurement du solde débiteur de comptes de réserve.	Les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles peuvent notamment être imputés sur la prime d'émission. Les primes d'émission pourront également être affectées à l'apurement du solde débiteur de comptes de réserve.
Article 29 – Répartition des résultats	**Article 27 – 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 amortissements éventuels, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles.	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.
(...)	(...)
Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.	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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.	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.
(...)	(...)
Article 31 – Liquidation	**Article 29 – Liquidation**
Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.	Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires et qui concernent cette liquidation.
(...)	(...)
Article 34 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés	**Article 32 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés**
La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.	La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
Est annexé aux présents statuts l'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci sera immatriculée.	La Société de Gestion SOFIDY est expressément habilitée, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits, dès l'origine, par la Société.
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-DEUXIÈME-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: *SOFIDYNAMIC (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : *SCPI00004989*

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 :** ____%	☒ 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 % d'investissements durables.
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ aayant 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
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas 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 uninvestissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice importantà 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 SOFIDYNAMIC géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France, de 40 % avant 2030 ou en étant inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue conformément aux dispositions du Décret Tertiaire (par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le Fonds) ;
- Réduction par conséquent des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France (reporting par l'intermédiaire d'un bilan carbone des actifs détenus par le Fonds).

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIDYNAMIC 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 SOFIDYNAMIC, trois 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 ;
- Emissions de gaz à effet-de-serre ($KgCO_2eq/m^2$) ;
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec un plan d'action énergétique.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification instituépar le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durablessur 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 alignéssur la taxinomie..

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

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

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

Indicateurs	Année 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	164 kWhEF/m²	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 :* *0* % de données réelles 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Intensité carbone (en $KgCO_2eq/m^2$) sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	16,1 $KgCO_2eq/m^2$	Méthode de calcul : *Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire* *Source de données :* *0* % de données réelles 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec un plan d'action énergétique	100 %	Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques sur le total des actifs immobiliers du fonds* *Source de données :* *100% de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

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

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

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

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

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.

Les **principales incidences négatives** correspon-dent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investi-ssement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environne-mentales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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 :

Incidence négative sur la durabilité		Unité	2024	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	Méthode de calcul : *Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds* Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	33 %	Méthode de calcul : *Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur.* Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue ($kgCO_2eq$), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 964 047 Scope 2 : 513 575 Scope 3 : 560 331 Scope 1, 2 & 3 : 2 037 953	Méthode de calcul : *Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope.* Source de données : 0 % données réelles, 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWhEF/m²	163 kWhEF/m²	Méthode de calcul : *Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.* Source de données : 0 % données réelles, 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

Les *inves*tissements 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 SOFIDYNAMIC, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

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

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

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

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 efficients énergétiquement, Emissions 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.

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

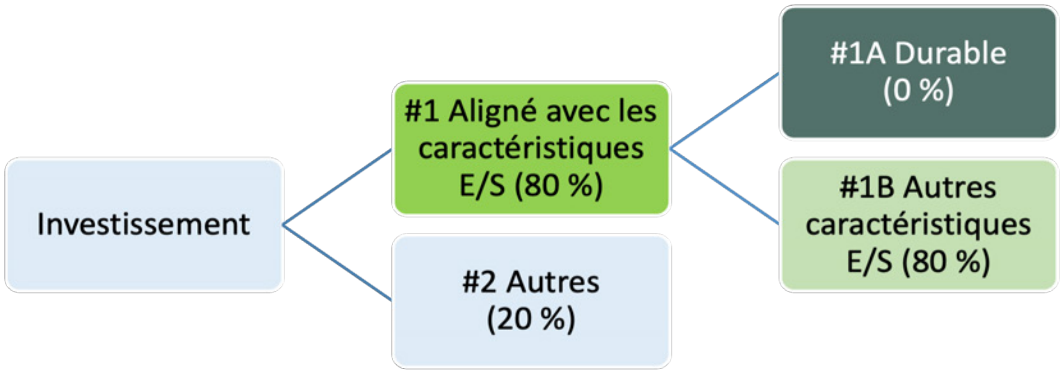
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier

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
Aulnay-Sous-Bois - O'Parinor	Commerces	37 %	France
Riom Sud	Commerces	17 %	France
Bessoncourt - "Les portes de Belfort"	Commerces	16 %	France
Cormeilles en Parisis	Commerces	13 %	France

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI SOFIDYNAMIC s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 20 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 80 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 80 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 0 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 ont été dans le secteur suivant :

- 100% de commerces

Pour être conforme à la taxonomie 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 solutionsde remplacement sobres en carbone et, entre autres,dont les niveaux d'émission degaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

La SCPI SOFIDYNAMIC n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son chiffre d'affaires dans des activités alignées avec la Taxonomie de l'UE.

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

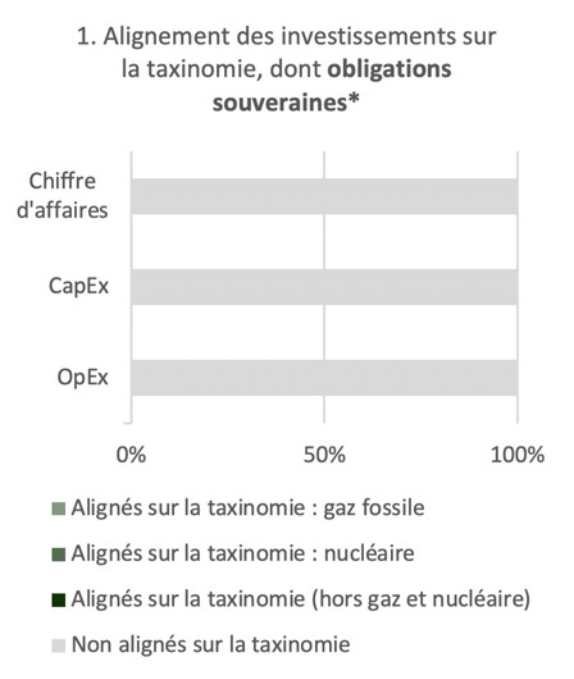
☒Non la SCPI SOFIDYNAMIC n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

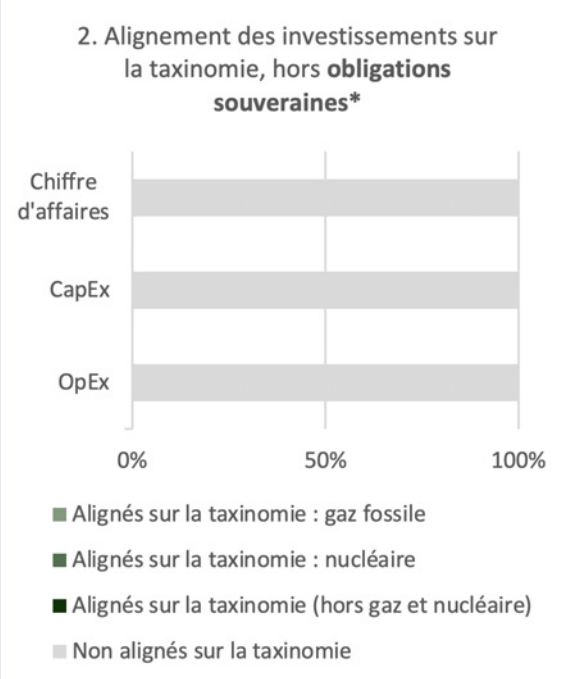
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement 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.

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 sociétésdans lesquelles le produit financier a investi.

(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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.





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 ?

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

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

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

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

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

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

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

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

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 concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

SOFIDY 04-2025 I DOCUMENT REALISE PAR SOFIDY - RAD-DYN-032025-FR-3-2120

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

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

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

BY TIKEHAU CAPITAL