

SOFIBOUTIQUE
SCPI THÉMATIQUE
COMMERCES DE PROXIMITÉ



Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR



Édito

“ **SOFIBOUTIQUE augmente son dividende et se réaffirme comme la référence des SCPI de commerce de proximité** ”

Chers Associés,

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

Concernant votre SCPI, les travaux de fin d'année font ressortir une progression de la valeur du patrimoine votre SCPI de l'ordre de +0,9 % au 31 décembre 2024, à périmètre constant. Cette progression traduit la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit votre SCPI ainsi que la qualité et la granularité de son patrimoine. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 320 € par part.

Au cours de l'exercice, SOFIBOUTIQUE a adopté une stratégie d'arbitrage dynamique, avec un volume de 3,1 M€ d'actifs cédés sur l'année. Ces cessions ont été réalisées à des prix en moyenne supérieurs de +20 % aux valeurs d'expertise de fin 2023 et ont généré une plus-value de 1,0 M€ nette de fiscalité. Cette approche a permis d'optimiser la qualité du portefeuille immobilier de votre SCPI, en se séparant d'actifs vacants ou dont le travail de revalorisation avait été maximisé par la Société de Gestion, tout en dégagant des plus-values significatives. Cette politique d'arbitrage efficace, à l'instar de la cession des murs d'un local commercial vacant au Touquet-Paris-Plage, vendu près de trois fois son prix d'acquisition, a permis la distribution d'un dividende exceptionnel de 2,90 € par part.

Par ailleurs, SOFIBOUTIQUE dispose de fondamentaux solides pour maintenir un haut niveau de distribution grâce à un taux de recouvrement élevé de 95,5 %⁽¹⁾ et un taux d'occupation financier de 93,7 % au titre de l'exercice 2024. La bonne dynamique locative s'est illustrée en 2024 par six actes de relocations et renouvellements pour un total de 531 m² et fait ressortir une progression des loyers de l'ordre de +18,4 % sur l'année.

Ces très bonnes performances opérationnelles permettent à votre SCPI de distribuer un dividende global de 16,70 € par part pour l'année 2024, en progression de +4,4 % par rapport à l'année précédente. Cela se traduit par un taux de distribution de 5,28 %⁽²⁾ brut de fiscalité, confirmant la capacité du fonds à s'inscrire durablement parmi les SCPI de rendement. Pour l'exercice 2025, votre Société de Gestion vise un taux de distribution brut à nouveau supérieur à 5,00 %⁽³⁾. Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 10,36 € par part à la clôture de l'exercice et d'importantes plus-values latentes dans son patrimoine.

Au 31 décembre 2024, le taux de rendement interne de la SCPI sur 10 ans s'établit à +5,36 %. Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à naviguer dans un environnement complexe, tout en gardant le cap pour délivrer une rentabilité attractive et durable pour ses associés.

Par ailleurs, l'année 2024 aura été l'occasion d'un changement de nom, IMMORENTE 2 devenant SOFIBOUTIQUE. Cette nouvelle dénomination sociale permet de refléter davantage la stratégie d'investissement, axée sur les murs de commerces au cœur des grandes métropoles dynamiques, et de réaffirmer SOFIBOUTIQUE comme la référence des SCPI de commerce de proximité.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2025 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles, et manœuvrant comme votre SCPI. SOFIBOUTIQUE termine l'année avec une trésorerie de 5 M€, ce qui la place en bonne position pour saisir les opportunités attractives d'acquisition qui se présenteront. Votre Société de Gestion entend mettre en œuvre toute son expérience pour consolider une performance perenne et préserver l'épargne de ses associés.

La Société de Gestion

(1) Au 31/03/2025

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,2 % de la distribution totale, et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.

(3) Ce taux de distribution prévisionnel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2024 **11**

| | |
|--|----|
| 1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement | 12 |
| 1.2. Évolution du capital et marché des parts | 14 |
| 1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine | 16 |
| 1.4. Gestion locative | 19 |
| 1.5. Gestion immobilière | 20 |
| 1.6. Résultats financiers | 21 |
| 1.7. Expertises et valeur de la société | 24 |
| 1.8. Fiscalité | 26 |
| 1.9. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne | 27 |
| 1.10. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel | 29 |
| 1.11. Perspectives | 29 |
| 1.12. Présentation des projets de résolutions | 30 |

02

Démarche ESG **33**

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

03

Rapport financier sur l'exercice 2024 **41**

| | |
|--|----|
| 3.1. État du patrimoine | 42 |
| 3.2. Analyse de la variation des capitaux propres | 43 |
| 3.3. Engagements hors-bilan | 43 |
| 3.4. Compte de résultat de l'exercice | 44 |
| 3.5. Annexe aux comptes | 46 |
| 3.6. Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 | 51 |

04

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale **55**

05

Rapports du Commissaire aux Comptes (Exercice clos le 31 décembre 2024) **57**

| | |
|--|----|
| 5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels | 58 |
| 5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 60 |

06

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale **63**

| | |
|--|----|
| 6.1. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire | 64 |
| 6.2. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire | 66 |

07

Rapport périodique SFDR **81**

| | |
|--|----|
| 7.1. Caractéristiques environnementales et/ou sociales | 82 |
|--|----|

Profil et organes de direction et de contrôle

| | |
|--|---|
| Profil | <p>SOFIBOUTIQUE est une SCPI à capital variable (depuis le 1^{er} juin 2022). Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville avec possibilité de recours modéré à des financements bancaires de longue durée.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : n°22-02 du 26 avril 2022</p> <p>Date de création : 27 juillet 2011</p> |
| Siège Social | 303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes |
| Conseil de Surveillance au 31 décembre 2024 | <p>Monsieur Philippe OUANSON, Président</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p> <p>Monsieur Davide BRICE</p> <p>Monsieur Christian CACCIUTTULO</p> <p>Monsieur Arthur DURAND</p> <p>Monsieur Pascal MORIN</p> <p>Madame Christine REMACLE VILAIN</p> |
| Société de Gestion | <p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p> |
| Commissaires aux Comptes | Titulaire : PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT - 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine |
| Dépositaire | CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris |
| Informations | <p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p> |

Sofiboutique en un coup d'œil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

104,7 M€

Capitalisation au 31/12/2024

4,96 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2024 depuis
l'origine de la SCPI⁽¹⁾

145

Unités locatives

93,72 %

Taux d'occupation financier
en 2024⁽²⁾

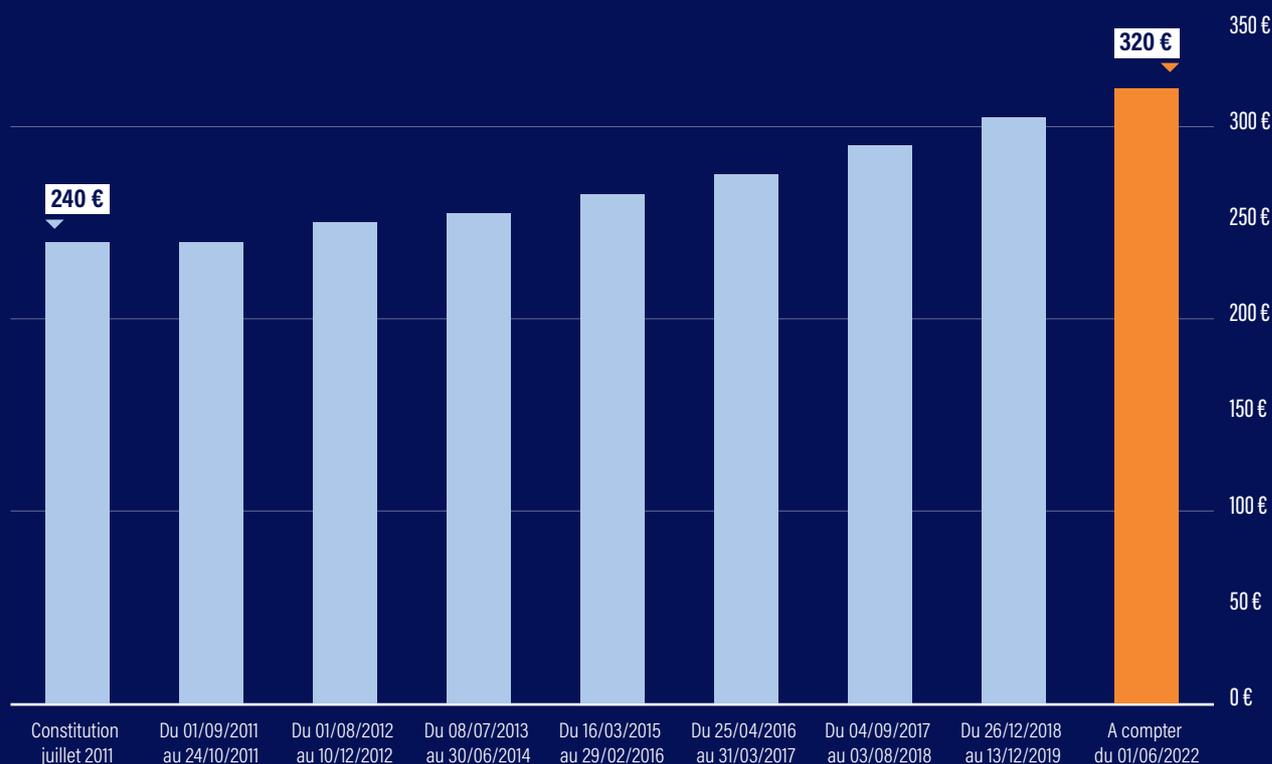
5,28 %

Taux de distribution⁽³⁾

762

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



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

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

(3) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,4 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.

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

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

Composition du patrimoine à fin 2024 (en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : **38,5 %**
- Région Parisienne : **5,6 %**
- Étranger : **1,7 %**
- Régions : **54,1 %**, dont
 - Lyon : **12,7 %**
 - Villes régionales (>300 000 habitants ⁽¹⁾) : **18,6 %**
 - Villes régionales (<300 000 habitants ⁽¹⁾) : **22,8 %**

(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

► Répartition par typologie d'actifs



Sofiboutique en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Rue Victor Hugo - Lyon (69)



Boulevard de la République - Beausoleil (06)



Rue Froment - Paris (11^{ème})



Rue Marius Reynaud - Aix-en-Provence (13)



Rue Mazagran - Biarritz (64)

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

► Tableau synthétique

| | 31.12.24 | | 31.12.23 | |
|--|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| | En euros | Par part ⁽¹⁾ | En euros | Par part ⁽¹⁾ |
| COMPTE DE RÉSULTAT | | | | |
| Produits | 9 037 536 | | 8 175 412 | |
| <i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i> | 6 023 212 | | 5 930 128 | |
| Charges | 4 583 991 | | 4 161 693 | |
| RÉSULTAT | 4 453 545 | 13,87 | 4 013 718 | 12,82 |
| Bénéfices distribuables | 7 809 612 | | 7 983 476 | |
| Dividende | 5 363 428 | 16,70 | 4 989 265 | 16,00 |
| <i>dont dividende ordinaire</i> | 4 421 053 | 13,80 | 4 667 484 | 15,00 |
| <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i> | | | 653 765 | 2,18 |
| <i>dont dividende exceptionnel</i> | 942 375 | 2,90 | 321 781 | 1,00 |
| CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN | | | | |
| Capital social | 65 438 800 | 200,00 | 64 657 400 | 200,00 |
| Total des capitaux propres | 73 961 409 | 226,05 | 72 811 833 | 225,22 |
| Dettes bancaires globales | 29 859 062 | | 33 506 816 | |
| Nombre de parts | 327 194 | | 323 287 | |
| Nombre d'associés | 762 | | 726 | |
| Capitalisation ⁽²⁾ | 104 702 080 | | 103 451 840 | |
| Prix de souscription ⁽³⁾ | | 320,00 | | 320,00 |
| Valeur de retrait | | 288,00 | | 288,00 |
| PATRIMOINE | | | | |
| Valeur vénale / expertise HD ⁽⁴⁾ | 111 796 389 | 341,54 | 116 998 925 | 361,90 |
| Valeur comptable | 73 961 409 | 226,05 | 72 811 833 | 225,22 |
| Valeur de réalisation | 82 539 449 | 252,26 | 81 447 363 | 251,94 |
| Valeur de reconstitution | 101 018 072 | 308,74 | 99 954 696 | 309,18 |
| Surface du patrimoine (m ²) | 16 824 | | 17 252 | |
| Taux d'occupation financier (%) ⁽⁵⁾ | 93,72% | | 96,73 % | |

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2024 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2024 pour les autres données.

(2) Sur la base du dernier prix de souscription (320 €).

(3) Dernier prix de souscription connu au 31 décembre.

(4) Pour 2024, valeurs HD des immeubles détenus en direct : 111 750 000 € ; valeur HD des participations financières non contrôlées : 49 396 €.

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

| PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Taux de distribution ⁽⁶⁾⁽⁹⁾ | 5,28% | 5,03% |
| Taux de distribution net ⁽⁷⁾⁽⁹⁾ | 5,22% | 5,00% |
| Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice | - | - |
| Rendement global immobilier ⁽⁸⁾⁽⁹⁾ | 5,42% | -0,91% |

(6) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,4 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.

(7) Dividende au titre de l'année 2023 avant prélèvement obligatoire rapporté au et après autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

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

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

| TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽¹⁰⁾ | Au 31.12.24 | Au 31.12.23 |
|--|--------------------|--------------------|
| TRI sur 10 ans | 5,36 % | 5,08 % |
| TRI sur 15 ans | - | - |
| TRI sur 20 ans | - | - |
| TRI depuis l'origine de la SCPI (2011) | 4,96 % | 4,91 % |

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

1

Rapport d'activité de l'exercice 2024

| | | | | | |
|------------|---|-----------|-------------|---|-----------|
| 1.1 | Évolution du marché immobilier et de son environnement | 12 | 1.7 | Expertises et valeur de la société | 24 |
| 1.1.1 | Perspectives économiques | 12 | 1.7.1 | Valeur du patrimoine | 24 |
| 1.1.2 | Évolution du contexte monétaire | 12 | 1.7.2 | État annexe retraçant la valeur de la société | 25 |
| 1.1.3 | Le marché immobilier en 2024 | 12 | 1.8 | Fiscalité | 26 |
| 1.2 | Évolution du capital et marché des parts | 14 | 1.8.1 | Fiscalité 2024 pour une part de pleine jouissance | 26 |
| 1.2.1 | Évolution du capital | 14 | 1.8.2 | Régime fiscal | 26 |
| 1.2.2 | Fluidité du marché des parts | 15 | 1.9 | Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne | 27 |
| 1.3 | Investissements, arbitrages et composition du patrimoine | 16 | 1.9.1 | Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance | 27 |
| 1.3.1 | Investissements de l'exercice | 16 | 1.9.2 | Contrôle interne | 27 |
| 1.3.2 | Financements bancaires | 16 | 1.9.3 | Gestion des conflits d'intérêts | 28 |
| 1.3.3 | Arbitrages de l'exercice | 17 | 1.10 | Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel | 29 |
| 1.3.4 | Composition du patrimoine à fin 2024 | 17 | 1.11 | Perspectives | 29 |
| 1.4 | Gestion locative | 19 | 1.12 | Présentation des projets de résolutions | 30 |
| 1.4.1 | Taux d'occupation | 19 | | | |
| 1.4.2 | Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux | 19 | | | |
| 1.4.3 | Loyers encaissés et recouvrement | 19 | | | |
| 1.4.4 | Litiges | 19 | | | |
| 1.5 | Gestion immobilière | 20 | | | |
| 1.5.1 | Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine | 20 | | | |
| 1.6 | Résultats financiers | 21 | | | |
| 1.6.1 | Résultats financiers par part | 21 | | | |
| 1.6.2 | Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives | 22 | | | |
| 1.6.3 | Taux de distribution | 22 | | | |
| 1.6.4 | Diverses mentions obligatoires | 23 | | | |
| 1.6.5 | Tableau de flux de trésorerie | 24 | | | |

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

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

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

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

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

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

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

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

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

1.1.3 Le marché immobilier en 2024

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

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

Commerces (en France)

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

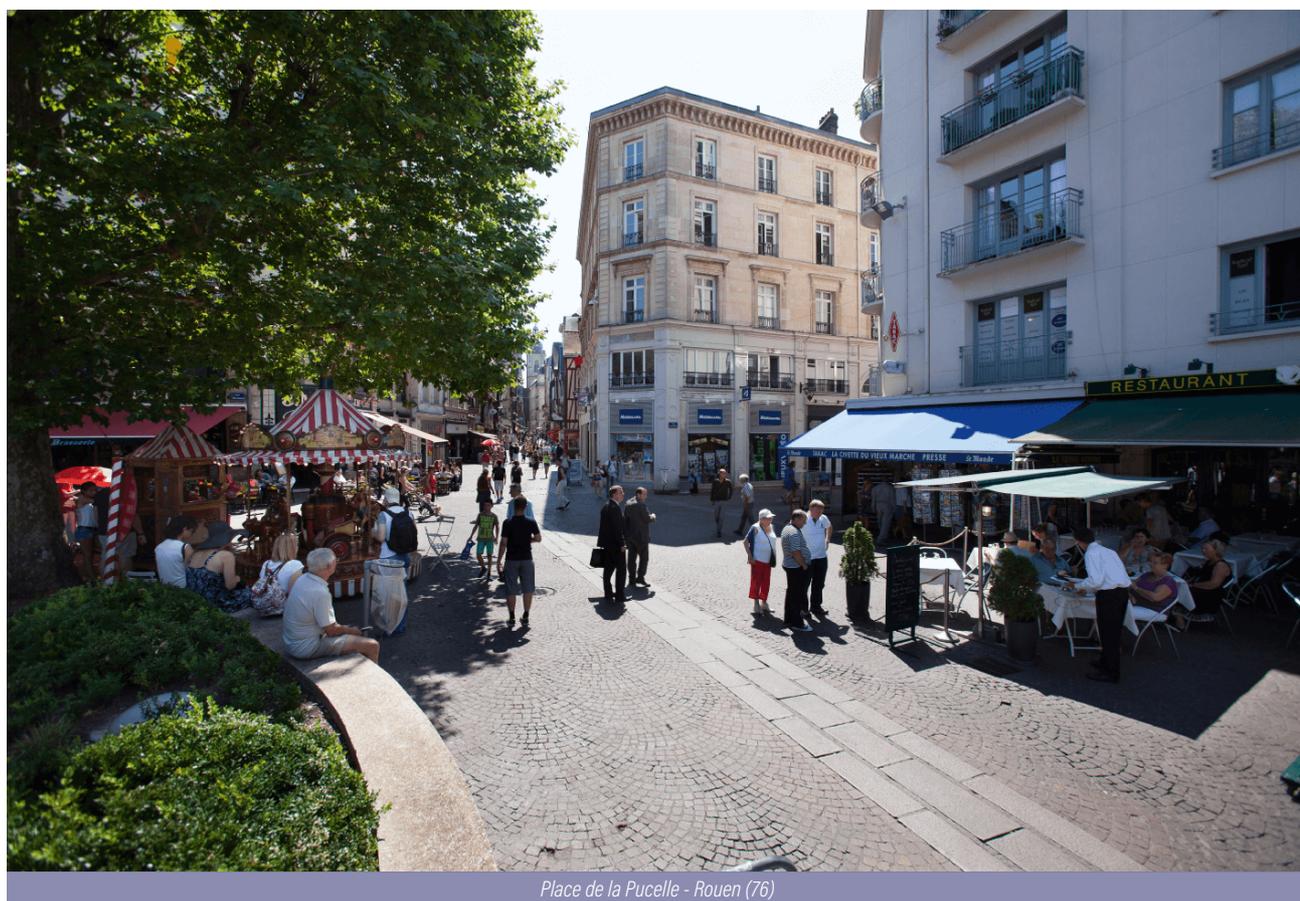
Les commerces de périphérie ont été le principal moteur du marché, totalisant 56 % des montants investis, soit 1,4 milliard d'euros, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Parmi les transactions d'envergure, l'acquisition de 26 actifs de commerce auprès du Groupe Casino par Tikehau Capital pour plus de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



Place de la Pucelle - Rouen (76)

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

SOFIBOUTIQUE est devenue une SCPI à capital variable depuis le 1^{er} juin 2022. En 2024, 13 054 nouvelles parts ont été souscrites et 9 147 parts ont fait l'objet de retraits, soit une collecte brute de 4,2 M€ et une collecte nette de 1,5 M€. Aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2024.

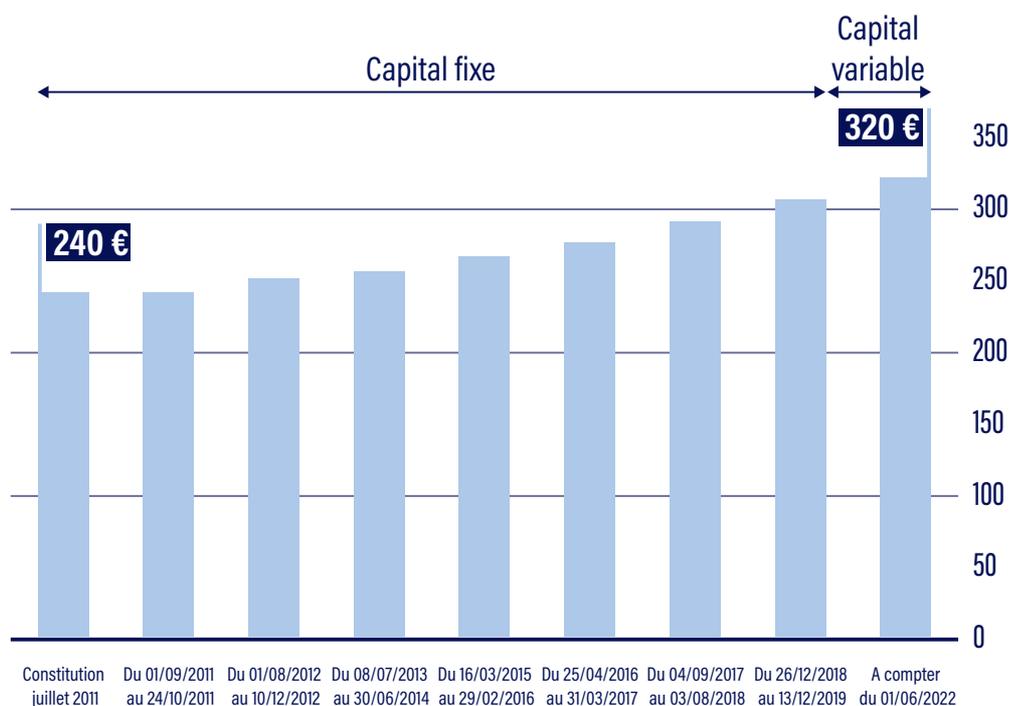
L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

| Date | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année | Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31 décembre |
|--|---|--|---|--------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|
| Réouverture en capital variable à compter du 1er juin 2022 | 54 482 488 € | 5 856 000 € | 2 402 592 € | 309 309 | 676 | 585 600 € | 320 €* |
| SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023 | 64 657 400 € | 10 096 000 € | 5 035 264 € | 323 287 | 726 | 1 009 600 € | 320 € |
| SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024 | 65 438 800 € | 4 117 280 € | 1 542 944 € | 327 194 | 762 | 411 728 € | 320 € |

(*) Ce prix correspond au prix de souscription à la réouverture en capital variable.

Le nombre de parts est en hausse de +1,2 % passant de 323 287 parts fin 2023 à 327 194 parts au 31 décembre 2024. Parmi les 762 associés au 31 décembre 2024, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) détenant des parts de SOFIBOUTIQUE en unités de comptes de contrats d'assurance-vie, représentent 31,4 % du capital.

Historique du prix de souscription de la part



1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 9 147 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2024. Le délai moyen de remboursement est de moins d'un mois.

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

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

| Année | Nombre de parts cédées* (en % par rapport au nombre de parts total en circulation) | | Nombre de parts cédées | | Délai moyen d'exécution d'une cession | Demandes de cessions en suspens | Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)** |
|-------|--|--|--------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|
| | avec intervention de la Société de Gestion | sans intervention de la Société de Gestion | au 1 ^{er} janv. | au 31 déc. | | | |
| 2020 | 0 | 1 392 | 0,46 % | 0,46 % | 1 mois | 0 | 291 € |
| 2021 | 0 | 1 290 | 0,43 % | 0,43 % | 1 mois | 0 | 1 533 € |
| 2022 | 0 | 11 991 | 3,96 % | 3,88 % | 1 mois | 0 | 400 € |
| 2023 | 0 | 17 572 | 5,68 % | 5,44 % | 1 mois | 0 | 133 € |
| 2024 | | 9 147 | 2,83% | 2,80% | 0,9 mois*** | 0 | 450 € |

* hors décès et successions

** y compris frais de dossier perçus dans le cadre de cession directe entre associés sans intervention de la société de gestion

*** délai moyen estimé



Rue Monfort - Rennes (35)

2

3

4

5

6

7

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements de l'exercice

Conformément à ses objectifs d'investissement, SOFIBOUTIQUE mène une politique d'acquisition ciblée vers les commerces des artères de centre-ville de qualité avec des loyers inférieurs ou égaux aux valeurs locatives de marché et orientée vers une recherche de diversification à différents niveaux (emplacements, locataires...). L'emplacement des actifs est l'un des critères déterminants de la politique d'investissement. Votre SCPI privilégie les murs de commerces de centre-ville dans des rues à forte densité commerciale à Paris et dans les grandes métropoles régionales attractives.

Au regard de la collecte mesurée et dans le contexte actuel de marchés immobiliers, votre SCPI ne s'est pas positionnée sur de nouveaux investissements en 2024.

1.3.2 Financements bancaires

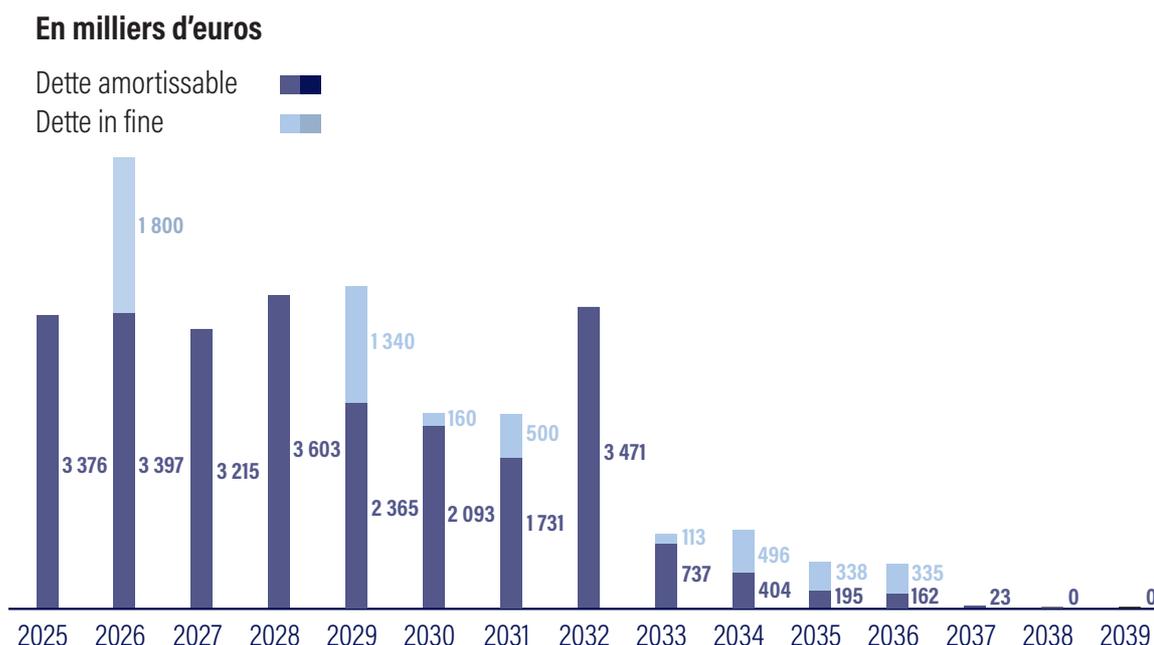
Aucun nouvel emprunt n'a été contracté en 2024.

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire s'élève à 29 859 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,89 % en 2024 et son coût instantané au 31 décembre 2024 s'établit à 1,91 % ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 26,7 % au 31 décembre 2024 contre 28,6 % au 31 décembre 2023 ;

- sa durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et sa durée⁽¹⁾ de 4 ans et 3 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 97,8 %, le reliquat représentant la part des emprunts à taux variable ;
- les emprunts, essentiellement amortissables, ont été contractés auprès de huit banques distinctes.

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



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élèvent respectivement tous deux à 1,42 (contre 1,41 en 2023).

- (1) La durée de vie moyenne ou durée d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.
- (2) L'effet de levier de SOFIBOUTIQUE est calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM et correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.3 Arbitrages de l'exercice

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

Les arbitrages de l'année 2024, d'un montant global de 3,1 M€, représentent en moyenne un gain de +20 % par rapport aux valeurs d'expertises à décembre 2023.

Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé aux cessions suivantes :

- Les murs d'un commerce de vente de vélos électriques d'une surface de 145 m² situés rue de Strasbourg à Vincennes (94), pour 975 K€ net

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 1 100 200 €.

vendeur, un montant supérieur de +21,9 % à son prix d'acquisition et supérieur de +7,1 % à la valeur d'expertise de fin décembre 2023. L'actif avait fait l'objet d'une relocation courant juillet 2023 qui avait permis une hausse de loyer de +7,5 %.

- Les murs d'un commerce de prêt-à-porter d'une surface de 140 m² situés au cœur du centre historique de Montpellier (34) pour 760 K€ net vendeur, un montant supérieur de +7,0 % à son prix d'achat et en progression de +1,3 % par rapport à la valeur d'expertise de fin décembre.
- Les murs d'un commerce de 140 m² vacant depuis août 2023 situés rue Saint-Jean au Touquet-Paris-Plage (62), à la suite d'une offre opportuniste pour 1,4 M€, supérieur de +47 % à la valeur d'expertise 2023, et près de 3 fois son prix d'acquisition.

| Total des prix de vente | Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité) | Total des valeurs d'expertise (sur la base de la dernière valeur d'expertise connue) | Total des prix de vente vs total des valeurs d'expertise |
|-------------------------|--|--|--|
| 3 135 K€ | 1 032 K€ | 2 610 K€ | + 20,1 % |

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs de 2,5 % HT du prix de vente net vendeur. Cette commission s'élève à 78 375 € HT en 2024.

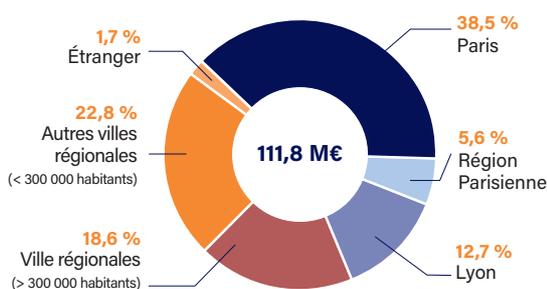
Par ailleurs l'OPPCI AVERROES RETAIL INVEST, dans lequel SOFIBOUTIQUE avait investi en 2017 a cédé l'intégralité de son portefeuille immobilier et a engagé sa liquidation au cours du 4^{ème} trimestre 2024. Ces opérations ont permis à votre SCPI de récupérer d'ores et déjà l'essentiel des liquidités placées dans l'OPPCI (3,6 M€) tout en générant une plus-value de 349 K€.

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2024

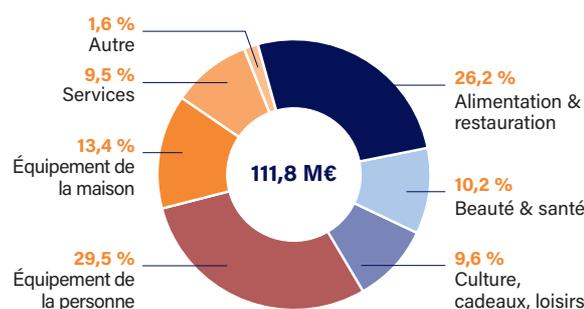
Composition du patrimoine à fin 2024 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2024, le patrimoine de SOFIBOUTIQUE, constitué exclusivement de murs de commerces de centre-ville (à l'exception d'un studio de 13 m² situé avenue de Versailles à Paris 16^{ème}), se décompose de la manière suivante⁽¹⁾ :

Par répartition géographique



Par type d'activité des locataires



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

2

3

4

5

6

7

Composition du patrimoine à fin 2024 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

| | Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville | Logements | TOTAL 2024 | TOTAL 2023 |
|--|--|-------------|----------------|----------------|
| Paris | 38,40% | 0,1% | 38,5% | 36,5 % |
| Région Parisienne | 5,6% | | 5,6% | 6,1 % |
| SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE | 44,0% | 0,1% | 44,1% | 42,6 % |
| Lyon | 12,7% | | 12,7% | 12,0 % |
| Rouen | 3,9% | | 3,9% | 3,7 % |
| Bordeaux | 2,7% | | 2,7% | 3,7 % |
| Rennes | 4,0% | | 4,0% | 2,5 % |
| Nantes | 1,8% | | 1,8% | 1,7 % |
| Toulouse | 1,7% | | 1,7% | 1,6 % |
| Autres villes régionales (> 300 000 habitants) | 4,5% | | 4,5% | 5,7 % |
| SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾ | 31,3% | | 31,3% | 30,9 % |
| Cannes | 6,9% | | 6,9% | 6,7 % |
| Aix-en-Provence | 2,6% | | 2,6% | 2,5 % |
| Saint-Raphaël | 2,6% | | 2,6% | 2,3 % |
| Biarritz | 1,6% | | 1,6% | 1,5 % |
| Autres villes régionales (< 300 000 habitants) | 9,2% | | 9,2% | 8,8 % |
| SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS ⁽¹⁾ | 22,8% | | 22,8% | 21,8 % |
| Étranger | 1,7% | | 1,7% | 1,6 % |
| Investissements indirects ⁽²⁾ | 0,0% | | 0,0% | 3,1 % |
| TOTAL | 99,9% | 0,1% | 100,0 % | 100,0 % |

(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

(2) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de grandes qualités principalement à Paris et Bordeaux.

Composition du patrimoine à fin 2024 [en surfaces (m²) hors investissements indirects]

| | Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville | Logements | TOTAL 2024 | TOTAL 2023 |
|--|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Paris | 3 631 m ² | 13 m ² | 3 644 m ² | 3 644 m ² |
| Région Parisienne | 770 m ² | | 770 m ² | 916 m ² |
| Lyon | 2 123 m ² | | 2 123 m ² | 2 123 m ² |
| Villes régionales (> 300 000 habitants) | 4 157 m ² | | 4 157 m ² | 4 984 m ² |
| Autres villes régionales (< 300 000 habitants) | 5 308 m ² | | 5 308 m ² | 4 762 m ² |
| Étranger | 822 m ² | | 822 m ² | 822 m ² |
| TOTAL | 16 811 m² | 13 m² | 16 824 m² | 17 252 m² |

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 6 099 €/m² au 31 décembre 2024 contre 6 064 €/m² au 31 décembre 2023.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 642 €/m² à la fin de l'exercice 2024 contre 6 574 €/m² à la fin de l'exercice 2023.



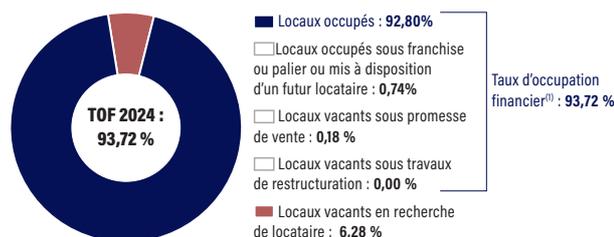
1.4 Gestion locative

1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIBOUTIQUE s'élevé à 93,72 % sur l'exercice 2024 (contre 96,73 % sur l'exercice 2023). Cette baisse du taux d'occupation s'explique essentiellement par la libération de surfaces de commerce situées à Cannes (06) et Levallois-Perret (92).

La vacance financière de 6,3 % représente un manque à gagner locatif de 415 204 €.

Les actifs vacants au 31 décembre 2024 concernent douze surfaces de commerces de centre-ville situés à Juan-les-Pins (06), Paris (5^{ème}, 6^{ème}, 11^{ème} et 16^{ème} arrondissements), Cannes (06), Lens (62), Nantes (44), Levallois-Perret (92), Rouen (76), Rennes (35) et Béthune (62) ainsi qu'une surface d'habitation située à Paris (16^{ème}) qui font toutes l'objet d'actions de commercialisation en cours et/ou cessions.



(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 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2024, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

| Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2024 | Nombre | Surface en m ² | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements baux | 2 | 176 | 61 215 € | 60 480 € |
| Relocations | 4 | 356 | 175 489 € | 219 850 € |
| Déspecialisations | | | | |
| TOTAL | 6 | 531 | 236 704 € | 280 330 € |

Les actions de gestion locative menées en 2024 portant sur 4,6 % des loyers, ont permis de faire progresser le montant des revenus locatifs de +18,4 % par rapport à la situation locative précédente, ci-après le détail de ces opérations :

- La relocation d'une surface commerciale de 38 m² située avenue Daumesnil à Paris (12^{ème}) à un salon de manucure pour un loyer annuel de 21 K€, soit une hausse de +18 % par rapport au loyer précédent.
- La relocation d'une surface commerciale parisienne de 170 m² située avenue de Matignon (8^{ème}), à proximité immédiate de la rue du Faubourg Saint-Honoré, à une galerie d'art pour un loyer annuel de 150 K€ avec la mise en place de paliers intermédiaires sur 3 ans, soit une hausse de +38 % à terme par rapport au loyer précédent.
- La relocation d'une surface commerciale de 80 m² située rue Le Bastard à Rennes (35) à une enseigne de parfumerie pour un loyer annuel de 48 K€, stable par rapport au loyer précédent.

- La relocation d'une surface de commerce de 68 m² située à La Seyne-sur-Mer (83) dans le cadre d'un bail dérogatoire d'une durée d'un mois accordé à la Mairie de la ville au moment des fêtes de fin d'années.
- Le renouvellement d'une surface commerciale de 90 m² située à Lyon (69) à une boutique de vêtements mixtes pour un loyer annuel de 49 K€ en baisse par rapport au loyer précédent, mais ayant permis de maintenir le locataire en place tout en ramenant le loyer à des niveaux de marché.
- Le renouvellement d'une surface commerciale de 86 m² située en plein centre-ville de Lyon (69) à un magasin spécialisé dans l'encadrement pour un loyer annuel de 11,5 K€, en hausse de +17 % par rapport au loyer précédent (10 K€).

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2024 s'établissent à 5 946 K€ contre 5 886 K€ en 2023.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au contact quotidien des locataires. Elle se traduit en 2024 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 92,7 % à fin décembre 2024 et à 95,5% à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

1.4.4 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⁾ Au 31/03/2025

2

1.5 Gestion immobilière

3

1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

4

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

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

| | |
|---|------------------|
| Solde de la provision constituée au 31 décembre 2023 | 140 000 € |
| - Reprise provision pour travaux non réalisés en 2023 ou réaffectés en 2024 | 46 000 € |
| + Nouvelle provision constituée en 2024 | 56 000 € |
| - Reprise sur provision pour travaux effectués en 2024 | 94 000 € |
| = SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2024 | 56 000 € |

6

La provision pour gros entretiens de 56 K€ est constituée d'une provision de 46 K€ constituée en 2023 et maintenue en 2024 pour des travaux de ravalement de façade de trois immeubles situés rue de Ponthieu et rue Boissy d'Anglas à Paris (8^{ème}) ainsi que rue Auguste Comte à Lyon (69). Des travaux d'entretien et d'installations techniques sont également budgétés pour un immeuble situé avenue de Matignon à Paris (8^{ème}) à hauteur de 10 K€.

7

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

Les immobilisations de remplacement atteignent un montant de 102 K€ à la fin de l'exercice 2024. Les dépenses de l'année ont principalement concerné des travaux de réhabilitation d'un local situé rue le Bastard à Rennes (35) pour 80 K€.

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2024.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges. Ces charges ont représenté un total de 231 K€ en 2024.



Rue Cadet - Paris (9^{ème})

1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes sur l'exercice 2024 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.6.1 Résultats financiers par part

Les revenus par part de l'exercice 2024 progressent de +19,5 % à 23,87 € notamment portés par la forte progression des produits financiers sur 2024 relative à la distribution de dividendes de l'OPPCI Averroes Retail Invest. Cette hausse est partiellement compensée par une provision pour dépréciation équivalente à la moins-value latente de la participation financière dans l'OPPCI dont l'impact se matérialise en charge financière pour 3,15 € par part. Les recettes locatives par part sont en baisse de -1,1 % par rapport à 2023 en raison de l'effritement du taux d'occupation. En revanche, à périmètre constant, les loyers progressent de +3,7 % sur l'exercice, illustrant la capacité de votre SCPI à améliorer les conditions locatives et à répercuter l'inflation.

Ces effets positifs sont partiellement compensés par une légère hausse des charges financières en partie liée à la légère dégradation du taux de recouvrement impactant les charges locatives non récupérables.

Le résultat courant par part atteint ainsi 13,87 € sur l'exercice 2024, en hausse de +8,2 % par rapport à l'exercice 2023.

| En Euros par part ⁽¹⁾ | EXERCICE 2020 | | EXERCICE 2021 | | EXERCICE 2022 | | EXERCICE 2023 | | EXERCICE 2024 | |
|--|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|
| | En € HT | En % du total des revenus | En € HT | En % du total des revenus | En € HT | En % du total des revenus | En € HT | En % du total des revenus | En € HT | En % du total des revenus |
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes et produits divers | 16,79 | 97,8 % | 17,28 | 98,5 % | 19,07 | 98,1 % | 19,44 | 97,3 % | 19,22 | 80,5% |
| Produits financiers avant prélèvement obligatoire | 0,37 | 2,2 % | 0,27 | 1,5 % | 0,38 | 1,9 % | 0,54 | 2,7 % | 4,65 | 19,5% |
| Produits exceptionnels | | | | | | | | | | |
| TOTAL DES REVENUS | 17,16 | 100,0 % | 17,55 | 100,0 % | 19,45 | 100,0 % | 19,98 | 100,0 % | 23,87 | 100,0% |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,68 | 9,8 % | 1,73 | 9,9 % | 1,94 | 10,0 % | 1,97 | 9,8 % | 1,93 | 8,1% |
| Autres frais de gestion | 1,00 | 5,8 % | 1,00 | 5,7 % | 0,98 | 5,0 % | 0,89 | 4,5 % | 1,01 | 4,2% |
| Charges locatives non récupérées | 0,86 | 5,0 % | 0,58 | 3,3 % | 0,24 | 1,2 % | 0,48 | 2,4 % | 0,93 | 3,9% |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 3,54 | 20,6 % | 3,31 | 18,9 % | 3,15 | 16,2 % | 3,35 | 16,8 % | 3,87 | 16,2% |
| Charges financières | 2,42 | 14,1 % | 2,22 | 12,7 % | 2,31 | 11,9 % | 2,51 | 12,6 % | 5,48 | 23,0% |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | - | 0,0 % | - | 0,0 % | - | 0,0 % | - | 0,0 % | - | 0,0% |
| - autres | | 0,0 % | | 0,0 % | | 0,0 % | | 0,0 % | - | 0,0% |
| Provisions nettes | 1,20 | 7,0 % | 0,30 | 1,7 % | 0,41 | 2,1 % | 1,31 | 6,5 % | 0,65 | 2,7% |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | 3,62 | 21,1 % | 2,52 | 14,4 % | 2,72 | 14,0 % | 3,82 | 19,1 % | 6,13 | 25,7% |
| TOTAL DES CHARGES | 7,16 | 41,7 % | 5,83 | 33,2 % | 5,87 | 30,2 % | 7,16 | 35,9 % | 10,00 | 41,9% |
| RÉSULTAT COURANT | 10,00 | 58,3 % | 11,72 | 66,8 % | 13,58 | 69,8 % | 12,82 | 64,1 % | 13,87 | 58,1% |
| dont : | | | | | | | | | | |
| - Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾ | 9,00 | 52,4 % | 10,92 | 62,2 % | 14,04 | 72,2 % | 16,00 | 80,1 % | 16,70 | 70,0% |
| - Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾ | 8,89 | 51,8 % | 9,85 | 56,1 % | 13,92 | 71,6 % | 14,96 | 74,9 % | 12,50 | 52,4% |
| VARIATION REPORT À NOUVEAU | 1,00 | | 0,80 | | -0,46 | | -3,18 | | -2,83 | |
| REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION^{(4) (6)} | 10,82 | | 11,83 | | 12,65 | | 12,02 | | 10,26 | |
| REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION^{(5) (6)} | 11,83 | | 12,65 | | 12,02 | | 10,26 | | 10,36 | |

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice.

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

(3) Hors dividende exceptionnel.

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

(5) Après affectation sous réserve de l'approbation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale.

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

RÉSULTATS FINANCIERS

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

| Année | Recettes locatives brutes | CHARGES ⁽¹⁾ | | Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes | Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾ |
|-------|---------------------------|---|-------------|---|--|
| | | [dont commissions de la Société de Gestion] | | | |
| 2020 | 5 042 199 € | 2 240 464 € | [505 878 €] | 44,4 % | 40,6 % |
| 2021 | 5 237 031 € | 1 763 588 € | [524 598 €] | 33,7 % | 24,4 % |
| 2022 | 5 739 046 € | 1 759 216 € | [582 644 €] | 30,7 % | 21,8 % |
| 2023 | 6 028 764 € | 2 150 031 € | [617 977 €] | 35,7 % | 28,5 % |
| 2024 | 6 089 534 € | 3 130 861 € | [618 575 €] | 51,41% | 42,07% |

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

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

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

1.6.3 Taux de distribution

Depuis la réouverture en capital variable, la politique de distribution de votre SCPI s'est orientée vers celle d'une SCPI de rendement.

| Année | Prix d'entrée ⁽¹⁾ | Prix moyen acquéreur | Dividende par part au titre de l'exercice | Taux de distribution brut de fiscalité ⁽²⁾ | Taux de distribution net de fiscalité ⁽³⁾ | Report à nouveau cumulé par part |
|-------|------------------------------|----------------------|---|---|--|----------------------------------|
| 2020 | 305,00 € | 303,87 € | 9,00 € | 2,95 % | 2,95 % | 11,83 € |
| 2021 | 305,00 € | 303,92 € | 10,92 € | 3,59 % | 3,59 % | 12,65 € |
| 2022 | 320,00 € | - | 14,04 € | 4,39 % | 4,39 % | 12,02 € |
| 2023 | 320,00 € | - | 16,00 € | 5,02 % | 5,00 % | 10,26 € |
| 2024 | 320,00 € | - | 16,70 € | 5,28 % | 5,22 % | 10,36 € |

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier de chaque année, sauf pour 2022 : prix payé par le souscripteur à la réouverture en capital variable au 1er juin 2022.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,4 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %. Avant la réouverture en capital variable, dividende avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

(3) Dividende avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Avant la réouverture en capital variable, dividende avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 16,70 € par part sur l'exercice complet, en progression importante de +4,4 % par rapport à celui de 2023, faisant ressortir un taux de distribution⁽¹⁾ de 5,28 % brut de fiscalité, témoignant de la capacité du fonds à s'ancrer durablement en SCPI de rendement.

| | 2023 | 2024 | Date de versement |
|-------------------------------------|---------|---------|-------------------|
| Acompte 1 ^{er} trimestre | 3,00 € | 3,00 € | Fin avril N |
| Acompte 2 ^{ème} trimestre | 3,00 € | 3,00 € | Fin juillet N |
| Acompte 3 ^{ème} trimestre | 3,00 € | 3,00 € | Fin octobre N |
| Acompte 4 ^{ème} trimestre | 6,00 € | 4,80 € | Fin janvier N+1 |
| Dividende ordinaire | 15,00 € | 13,80 € | |
| Dividende exceptionnel | 1,00 € | 2,90 € | Fin janvier N+1 |
| Dividende annuel | 16,00 € | 16,70 € | |
| TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾ | 5,02 % | 5,28% | |

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,2 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.



1.6.4 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 :

Tableau des factures reçues

| Article D.441 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 | 0 | | | | | 171 |
| Montant total des factures concernées TTC | 0 | 5 686 | 54 | 6 425 | 66 184 | 78 349 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC) | 0,00% | 0,21% | 0,00% | 0,23% | 2,41% | 2,85% |
| (B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | |
| Montant total des factures exclues | | | | | | |
| (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 | | | | | | |

Tableau des factures émises

| Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
|---|--------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| (A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 0 | | | | | 550 |
| Montant total des factures concernées TTC | 0 | 35 283 | 25 238 | 155 708 | 982 909 | 1 199 139 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice | 0,00% | 0,45% | 0,32% | 1,99% | 12,59% | 15,36% |
| (B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | |
| Montant total des factures exclues | | | | | | |
| (C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE) | | | | | | |
| Délais légaux : 0 jours | | | | | | |

Se référer à la partie "Loyers encaissés et recouvrement" pour plus d'informations (cf. page 19).

Tableau d'emploi des fonds

| En Euros | Total au 31/12/2023 | Durant l'année N | Total au 31/12/2024 |
|---|---------------------|------------------|---------------------|
| Fonds collectés ⁽¹⁾ | 91 313 326 | 2 360 193 | 93 673 519 |
| + Cessions d'immeubles ⁽²⁾ | 2 272 601 | 2 034 800 | 4 307 401 |
| + Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes) | 530 716 | 1 100 200 | 1 630 916 |
| + Emprunts | 33 506 816 | -3 647 753 | 29 859 063 |
| - Prélèvements sur primes d'émission ⁽³⁾ | -20 379 977 | -431 067 | -20 811 044 |
| - Achat d'immeubles (hors frais) | -107 185 511 | -118 927 | -107 304 438 |
| - Investissements immobiliers indirects | -3 340 543 | 2 264 930 | -1 075 613 |
| + Dépôts et cautionnements | 38 784 | -42 | 38 742 |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | -3 243 788 | 3 562 335 | 318 547 |

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

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

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

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.

2

3

4

5

6

7

1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant d'appréhender la variation de trésorerie au cours de l'exercice.

| En Euros | 2023 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat de l'exercice | 4 013 718 | 4 453 545 |
| Dotations nettes aux provisions | 259 307 | 1 086 269 |
| CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT | 4 273 025 | 5 539 814 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -1 304 421 | 1 082 559 |
| FLUX NET DE TRÉSorerIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ | 2 968 604 | 6 622 373 |
| Achats d'immeubles et travaux immobilisés | -587 487 | -118 927 |
| Acquisitions indirectes | - | - |
| Cessions d'immeubles nettes de fiscalité | 930 069 | 5 253 756 |
| Autres variations d'immobilisations | -23 290 | 13 831 |
| FLUX NET DE TRÉSorerIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS | 322 292 | 5 148 660 |
| Collecte nette | 5 124 699 | 1 542 944 |
| Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission | -1 038 132 | -431 067 |
| Dividendes versés au cours de l'exercice | -4 724 237 | -4 747 133 |
| Nouveaux emprunts contractés | - | - |
| Remboursements d'emprunts | -3 763 533 | -3 647 753 |
| Variations des dépôts de garantie | 124 425 | -138 290 |
| Autres variations financières | -6 732 | -8 479 |
| FLUX NET DE TRÉSorerIE LIÉ AUX FINANCEMENTS | -4 283 510 | -7 429 779 |
| VARIATION DE TRÉSorerIE | -992 614 | 4 341 254 |
| TRÉSorerIE D'OUVERTURE | 1 372 930 | 380 316 |
| Trésorerie de fin de période | 380 316 | 4 721 570 |
| VARIATION DE TRÉSorerIE | -992 614 | 4 341 254 |

1.7 Expertises et valeur de la société

1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 111,8 M€ au 31 décembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 111,8 M€, soit 99,96 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'une participation financière dans une société immobilière non contrôlée⁽¹⁾ pour un montant de 46,4 K€, correspondant au reliquat de l'OPPCI AVERROES, soit 0,04 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

Un décret devant être publié au cours de l'année 2025 devrait préciser les conditions de l'évaluation semestrielle (notamment le rythme des expertises complètes) qui s'appliquera à l'avenir pour les SCPI. Au 31 décembre 2024, l'ensemble des actifs immobiliers a fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertises sont en hausse de +0,9 % à périmètre constant sur un an. Cette hausse sur l'année s'explique par la qualité des emplacements de SOFIBOUTIQUE et sa capacité à améliorer les conditions locatives et à répercuter les indexations sur les loyers de ses locataires, dans un contexte d'inflation.

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier.

1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

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

| En Euros | Valeur comptable | Valeur de réalisation sur la base des expertises | Valeur de reconstitution sur la base des expertises |
|---|--------------------|--|---|
| Valeur des immeubles | 102 860 678 | 111 750 000 | 111 750 000 |
| Montant des droits et frais d'acquisitions | 12 467 362 | | 8 109 522 ⁽¹⁾ |
| - Amortissements | -12 467 362 | | |
| - Provision pour gros entretiens | -56 000 | | |
| SOUS TOTAL | 102 804 678 | 111 750 000 | 119 859 522 |
| Agencements | 40 422 | | |
| - Amortissements | | | |
| SOUS TOTAL | 40 422 | 0 | 0 |
| Immobilisations en cours sur promesses de vente | 326 853 | 0 | 0 |
| Immobilisations financières | 160 605 | 160 597 | 160 597 |
| Liquidités nettes à investir | -29 371 149 | -29 371 149 | -29 371 149 ⁽¹⁾ |
| SOUS TOTAL | -28 883 691 | -29 210 551 | -29 210 551 |
| Commission de souscription | 10 280 040 | | 10 369 101 |
| - Amortissements | -10 280 040 | | |
| SOUS TOTAL | 0 | 0 | 10 369 101 |
| VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ | 73 961 409 | 82 539 449 | 101 018 072 |
| Nombre de parts sociales au 31/12/2024 | 327 194 | 327 194 | 327 194 |
| Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2024 du solde du dividende 2024 | 226,05 | 252,26 | 308,74 |

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

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

| En Euros | 31/12/2024 ⁽¹⁾ | 31/12/2023 | △ 2024/2023 |
|---------------------------------|---|------------|-------------|
| | Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024 | | |
| Valeur comptable / part | 226,05 | 225,22 | +0,37% |
| Valeur de réalisation / part | 252,26 | 251,94 | +0,13% |
| Valeur de reconstitution / part | 308,74 | 309,18 | -0,14% |

(1) Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024.

La légère baisse de la valeur de reconstitution sur l'exercice 2024 par rapport à 2023 (-0,1 %) s'explique notamment par la hausse de la distribution de la SCPI notamment par le biais d'une distribution exceptionnelle. Ces effets sont partiellement compensés par la hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant sur l'année (+0,9 %).

Au 31 décembre 2024, la Société de Gestion juge le prix actuel de la part (320 €) bien positionné au regard de la valeur de reconstitution de fin d'année (308,74 €) et confirme le prix de part.

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|------------|
| Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution | 81,71% | 81,48% |
| Frais d'acquisition en € par part ⁽¹⁾ | 38,10 € | 37,26 € |
| Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur de reconstitution | 12,34% | 12,05% |
| Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers | 11,15% | 10,29% |
| Frais de souscription en € par part | 31,42 € | 30,22 € |
| Frais de souscription en pourcentage de la valeur de reconstitution | 10,18% | 9,77% |

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

1.8 Fiscalité

1.8.1 Fiscalité 2024 pour une part de pleine jouissance

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

| En Euros | 2024 |
|---|--------------|
| Revenus fonciers bruts | 20,40 |
| - Frais et charges déductibles | - 5,34 |
| - Intérêts d'emprunts | - 2,09 |
| = REVENUS FONCIERS NETS | 12,97 |
| dont revenus fonciers de source française | 12,56 |
| dont revenus fonciers en provenance de l'étranger | 0,41 |
| PRODUITS FINANCIERS | 4,65 |
| Rappel dividende ordinaire | 13,80 |
| Rappel dividende extraordinaire* | 2,90 |

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

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

- Revenu imposable : 16,42 €

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

| | Valeur IFI indicative ⁽¹⁾ |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Pour les résidents fiscaux français | 273,20 |
| Pour les non-résidents fiscaux | 268,53 |

(1) cf. méthodologie dans le paragraphe "1.8.2 Régime fiscal" ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.8.2 Régime fiscal

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

Fiscalité des revenus

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

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

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

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

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

Fiscalité des plus-values

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

sociaux au taux actuel de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

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

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

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

1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

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

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

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

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

1.9.2 Contrôle interne

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

2

3

4

5

6

7

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

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

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

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

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

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

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

1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

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

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIBOUTIQUE peut être amenée à signer avec une société liée (ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location.

Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraire facturé à ce titre à SOFIBOUTIQUE en 2024.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à une société liée 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.



Rue d'Italie - Aix-en-Provence (13)

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

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

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

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

1.11 Perspectives

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

En 2025, SOFIBOUTIQUE relancera une politique d'acquisition sélective, en saisissant des opportunités relatives et en privilégiant les zones commerçantes de premier plan à Paris ainsi que les grandes métropoles régionales dynamiques. Votre SCPI qui dispose d'un niveau de ratio d'endettement maîtrisé entend mettre en place des opérations de refinancement dès le début d'année 2025 pour se reconstituer une poche de trésorerie lui permettant de saisir ses opportunités dans des conditions attractives.

Votre Société de Gestion s'attachera à poursuivre la conduite des actions d'amélioration des taux d'occupation financier et de recouvrement qui restent au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de votre SCPI.

SOFIBOUTIQUE continuera sa stratégie d'arbitrage ciblée, visant des actifs dont la revalorisation aura été optimisée par la Société de Gestion, et offrant un potentiel de plus-values distribuables ou un recentrage vis-à-vis d'actifs ne répondant plus aux critères d'investissement.

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

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

2

3

4

5

6

7

1.12 Présentation des projets de résolutions

SEIZIÈME RÉSOLUTION - AUGMENTATION DU CAPITAL PLAFOND

Au 31 décembre 2024, le montant nominal du capital social de la SCPI a atteint 65 438 800 €, pour un capital plafond aujourd'hui fixé à 100 millions d'euros.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de porter le capital plafond statutaire de 100 000 000 € à 300 000 000 €.

Cette augmentation vise à permettre à la SCPI de poursuivre son développement, d'accroître la mutualisation et l'adaptation de son patrimoine, de favoriser la liquidité du titre, et de satisfaire la demande des épargnants qui souhaiteraient effectuer des souscriptions complémentaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE "COMMUNICATION" DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

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

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier les articles 1, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29 et 30 des statuts de la Société afin d'améliorer leur rédaction.

2

3

4

5

6

7



Rue des Francs Bourgeois - Paris (4^{ème})



Rue du Président Edouard Herriot - Lyon (69)

2

Démarche ESG

| | | |
|------------|--|-----------|
| 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 | 34 |
| 2.1.3 | Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant | 36 |
| 2.1.4 | Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local | 38 |
| 2.1.5 | Épargnants & partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien | 38 |
| 2.1.6 | Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés | 39 |

2

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

3

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

4

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIBOUTIQUE 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.

5

Objectif ESG

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

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

6

7

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 est présenté dans le rapport périodique SFDR p.81.

Chiffres clés

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



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

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

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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

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



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

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

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



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

2022

Publication de la Charte ESG

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

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

2021

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

2

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

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

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

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

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

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

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé 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.

En 2024, SOFIBOUTIQUE a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux 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.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽⁴⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

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

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

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

SOFIBOUTIQUE 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.

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

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

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

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

2

3

4

5

6

7

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, SOFIBOUTIQUE 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 commercial, SOFIBOUTIQUE 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.

SOFIBOUTIQUE 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, SOFIBOUTIQUE analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIBOUTIQUE 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

SOFIBOUTIQUE 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, SOFIBOUTIQUE est très attentive 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 SOFIBOUTIQUE.



Boulevard Malesherbes - Paris (8^{ème})

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

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

Engagement des associés

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

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement.

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

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

Engagement des locataires

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

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

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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

54 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable⁽¹⁾.

Engagement des prestataires

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

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

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

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



(1) Résultat au 31/12/2024.

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

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

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

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

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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



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

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

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

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

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

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

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

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

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

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

Rapport financier sur l'exercice 2024

3

| | | | | | |
|------------|---|-----------|------------|---|-----------|
| 3.1 | État du patrimoine | 42 | 3.5 | Annexe aux comptes | 46 |
| | | | 3.5.1 | Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation | 46 |
| 3.2 | Analyse de la variation des capitaux propres | 43 | 3.5.2 | Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres | 46 |
| 3.3 | Engagements hors-bilan | 43 | 3.5.3 | Informations relatives au compte de résultat | 49 |
| | | | 3.5.4 | Autres informations | 50 |
| 3.4 | Compte de résultat de l'exercice | 44 | 3.6 | Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 | 51 |
| | | | 3.6.1 | Tableau récapitulatif des placements immobiliers | 51 |
| | | | 3.6.2 | Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects | 51 |
| | | | 3.6.3 | Inventaire des placements immobiliers directs | 52 |

ÉTAT DU PATRIMOINE

3.1 État du patrimoine

| En Euros | Exercice N, clos le 31 décembre 2024 | | Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023 | |
|--|--------------------------------------|--------------------|--|--------------------|
| | valeurs bilantielles | valeurs estimées | valeurs bilantielles | valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 102 901 100 | 111 750 000 | 104 823 418 | 113 409 000 |
| Immobilisations en cours | - | - | 1 315 | 1 315 |
| Immobilisation travaux en cours | 326 853 | - | 339 369 | |
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | -56 000 | | -140 000 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS) | 103 171 953 | 111 750 000 | 105 024 102 | 113 410 315 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | 1 075 613 | 46 389 | 3 340 543 | 3 589 860 |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | -1 029 217 | | | |
| Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées | | | | |
| TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES) | 46 396 | 46 389 | 3 340 543 | 3 589 860 |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participation | 114 208 | 114 208 | 106 464 | 106 464 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation | | - | | |
| CRÉANCES | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 1 285 654 | 1 285 654 | 1 172 504 | 1 172 504 |
| Autres créances | 666 805 | 666 805 | 1 761 545 | 1 761 545 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -836 038 | -836 038 | -694 986 | -694 986 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | 21 431 | 21 431 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 4 721 570 | 4 721 570 | 358 885 | 358 885 |
| TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION) | 5 952 200 | 5 952 200 | 2 725 843 | 2 725 843 |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| DETTES | | | | |
| Dettes financières | -31 267 680 | -31 267 680 | -35 054 458 | -35 054 458 |
| Dettes d'exploitation | -4 026 805 | -4 026 805 | -3 336 094 | -3 336 094 |
| Dettes diverses | | | | |
| TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION) | -35 294 485 | -35 294 485 | -38 390 552 | -38 390 552 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | 24 375 | 24 375 | 33 375 | 33 375 |
| Produits constatés d'avance | 22 643 | 22 643 | 15 560 | 15 560 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 83 613 | 83 613 | 94 083 | 94 083 |
| TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION) | 85 344 | 85 344 | 111 898 | 111 898 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 73 961 409 | | 72 811 833 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 82 539 449 | | 81 447 363 |

3.2 Analyse de la variation des capitaux propres

| En Euros | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | 64 657 400 | | 781 400 | 65 438 800 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| PRIMES D'ÉMISSION | | | | |
| Primes d'émission | 26 655 925 | | 1 578 793 | 28 234 719 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -21 818 204 | | -1 288 391 | -23 106 595 |
| 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 | 719 | | 5 206 | 5 925 |
| RÉSERVES | | | | |
| REPORT À NOUVEAU | 3 969 758 | -653 765 | 40 075 | 3 356 067 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | 4 453 545 | 4 453 545 |
| Résultat de l'exercice N-1 | 4 013 718 | -4 013 718 | | 0 |
| Acomptes sur distribution | -4 667 484 | 4 667 484 | -4 421 053 | -4 421 053 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 72 811 833 | 0 | 1 149 576 | 73 961 409 |

3.3 Engagements hors-bilan

| En Euros | Exercice N, clos le 31/12/2024 ⁽¹⁾ | Exercice N-1, clos le 31/12/2023 |
|--|---|----------------------------------|
| Dettes garanties ⁽²⁾ | 29 859 062 | 33 506 816 € |
| Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾ | 0 € | 0 € |
| Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾ | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |

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

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

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

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

3.4 Compte de résultat de l'exercice

| En Euros | Exercice N, clos le 31/12/2024 | Exercice N, clos le 31/12/2023 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Loyers | 6 023 212 | 5 930 128 |
| Charges facturées | 608 822 | 556 595 |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | 66 323 | 98 636 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 194 866 | 148 048 |
| Reprises de provisions pour gros entretien | 140 000 | 140 200 |
| Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées | | |
| Transfert de charges immobilières | 78 375 | 93 687 |
| TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS | 7 111 598 | 6 967 294 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 608 822 | 556 595 |
| Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif | 51 474 | 115 536 |
| Travaux de gros entretiens | 179 576 | 62 639 |
| Frais d'acquisitions (transférés au bilan) | | 58 687 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 56 000 | 140 000 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | 10 470 | 10 441 |
| Dépréciation pour créances douteuses | 335 918 | 407 555 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlées | | |
| Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière | 635 596 | 717 727 |
| Autres charges immobilières | 207 772 | 157 830 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES | 2 085 627 | 2 227 011 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 5 025 970 | 4 740 284 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Provisions pour risques et charges | | |
| Dépréciations des titres de participations non contrôlées | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 431 067 | 1 038 132 |
| Autres produits | 34 | 4 |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION | 431 100 | 1 038 135 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Rémunération de la société de gestion | 618 575 | 617 977 |
| Commission de souscription | 431 067 | 1 038 132 |
| Diverses charges d'exploitation | 324 745 | 278 570 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Provisions pour risques et charges | | |
| Dépréciations des titres de participation non contrôlées | | |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | 1 374 386 | 1 934 679 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | - 943 286 | - 896 544 |

Compte de résultat de l'exercice (suite)

| En Euros | Exercice N, clos le 31/12/2024 | Exercice N, clos le 31/12/2023 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | 97 379 | 130 284 |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres Produits financiers | 1 396 460 | 39 394 |
| Reprises de dépréciations | | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS | 1 493 839 | 169 678 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Charges financières diverses | 94 760 | 3 |
| Dépréciations | 1 029 217 | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES | 1 123 977 | 3 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 369 861 | 169 675 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | 1 000 | 304 |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS | 1 000 | 304 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | | |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 1 000 | 304 |
| RÉSULTAT NET | 4 453 545 | 4 013 718 |

2

3

4

5

6

7

2

3

4

5

6

7

3.5 Annexe aux comptes

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

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

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

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

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

| En Euros | 31/12/2023 | Entrées | Sorties | 31/12/2024 |
|--|--------------------|----------------|------------------|--------------------|
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 104 782 996 | 118 927 | 2 041 245 | 102 860 678 |
| Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives) | 40 422 | | | 40 422 |
| Immobilisations en cours | 1 315 | | 1 315 | - |
| Immobilisation travaux en cours | 339 369 | 354 053 | 366 569 | 326 853 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières | 3 340 543 | | 2 264 930 | 1 075 613 |
| Autres Immobilisations financières | 106 464 | 13 300 | 5 555 | 114 209 |
| TOTAL | 108 611 109 | 486 279 | 4 679 614 | 104 417 774 |

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (102 860 678 €) ;
- les immobilisations en cours correspondent principalement à des immobilisations sur travaux (326 853 €) ;
- les agencements (40 422 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 1 075 613 € dans un OPPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 114 209 €.

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

| En Euros | Valeur Comptable au 31/12/2024 | Valeur estimée au 31/12/2024 ⁽¹⁾ | Plus-values latentes | Résultat | Capitaux propres | Quote-part détenue |
|------------------------------------|--------------------------------|---|----------------------|----------|------------------|--------------------|
| OPPCI AVERROES RETAIL INVEST | 1 075 613 | 46 389 | -1 029 224 | ND | ND | 9,8% |
| SOUS-TOTAL "NON CONTRÔLÉES" | 1 075 613 | 46 389 | -1 029 224 | | | |
| TOTAL | 1 075 613 | 46 389 | -1 029 224 | | | |

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion.

(2) Pour 100 % des actifs.

Une provision pour dépréciation sur la participation financière dans l'OPPCI Averroes Retail Invest a été comptabilisée au 31 décembre 2024 pour un montant de 1 029 217 € suite aux distributions réalisées par l'OPPCI dont une distribution de dividendes comptabilisée en résultat pour un montant de 1 378 651 €.

État des amortissements et provisions

| En Euros | 31/12/2023 | Dotations | Reprises | 31/12/2024 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives) | | | | |
| CRÉANCES | | | | |
| Créances douteuses | 694 986 | 335 918 | 194 866 | 836 038 |
| PROVISIONS | | | | |
| Pour risques et charges | | | | |
| Pour grosses réparations ⁽¹⁾ | | | | |
| Pour gros entretiens ⁽¹⁾ | 140 000 | 56 000 | 140 000 | 56 000 |
| TOTAL | 834 986 | 391 918 | 334 866 | 892 038 |

(1) Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17.

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

Variation de la provision pour gros entretiens

| En Euros | Montant provision au 1er janvier 2024 | Dotation | Reprise | Montant provision au 31/12/2024 |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------|
| Dépense de l'exercice N | 140 000 | 56 000 | 140 000 | 56 000 |
| Dépenses Prévisionnelles sur N+1 | | | | |
| Dépenses Prévisionnelles sur N+2 | | | | |
| Dépenses Prévisionnelles sur N+3 | | | | |
| Dépenses Prévisionnelles sur N+4 | | | | |
| Dépenses Prévisionnelles sur N+5 | | | | |
| TOTAL | 140 000 | 56 000 | 140 000 | 56 000 |

La provision pour gros entretiens dotée en 2024 pour 56 000 € concernent des travaux de ravalement de façades pour des immeubles situés rue de Ponthieu et rue Boissy d'Anglas à Paris (8^{ème}) ainsi que rue Auguste Comte à Lyon (69), pour un montant total de 46 000 €. Des travaux d'entretien et d'installations techniques sont également budgétés pour un immeuble avenue de Matignon à Paris (8^{ème}) à hauteur de 10 000 €.

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 et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 449 616 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

| En Euros | 2024 |
|---|----------------|
| Locataires et comptes rattachés : | 228 993 |
| Créances douteuses (avant provisions) : | 1 056 661 |
| Provisions pour dépréciations de créances : | -836 038 |
| TOTAL | 449 616 |

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

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 360 653 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 362 341 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 89 900 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA sur factures non parvenues pour 54 828 €, de la TVA déductible pour 19 156 €, un crédit de TVA à reporter pour 11 029 € et de la TVA collectée à hauteur de 4 887 €.

ANNEXE AUX COMPTES

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 4 721 570 €.

| En Euros | Solde au 31/12/2024 |
|----------------------------|---------------------|
| Disponibilités en banque : | 4 721 570 |
| TOTAL | 4 721 570 |

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 4 026 805 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

| En Euros | Solde au 31/12/2024 |
|---|---------------------|
| Dividendes du 4 ^{ème} trimestre | 2 475 409 |
| Dettes fournisseurs | 469 598 |
| Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) | 362 341 |
| Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance) | 338 957 |
| <i>dont restant dû à la Société de Gestion</i> | <i>347 518</i> |
| Créditeurs divers | 181 804 |
| Dettes fiscales et sociales | 136 732 |
| Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) | 25 061 |
| Dividendes bloqués | 21 382 |
| DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHÉS | 15 520 |
| TOTAL | 4 026 805 |

Dettes Financières

Les dettes financières de la SCPI SOFIBOUTIQUE s'élèvent à 31 267 680 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

| En Euros | Solde au 31/12/2024 |
|----------------------|---------------------|
| Dettes bancaires : | 29 859 062 |
| Intérêts courus : | 48 018 |
| Dépôts de garantie : | 1 360 600 |
| TOTAL : | 31 267 680 |

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû de la dette bancaire (29 859 062 €) se décompose en :

| Ventilation par maturité résiduelle (En Euros) | Jusqu'à 1 an | [1-5 ans] | > 5 ans | Total |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾ | | | | |
| Emprunts amortissables | 2 966 208 | 11 464 982 | 8 721 402 | 23 152 592 |
| Emprunts "In fine" | | 3 140 000 | 1 941 500 | 5 081 500 |
| EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾ | | | | 0 |
| Emprunts amortissables | 416 540 | 1 114 702 | 93 729 | 1 624 971 |
| Emprunts "In fine" | | | | 0 |
| ICNE | | | | 0 |
| TOTAL | 3 382 748 | 15 719 683 | 10 756 632 | 29 859 062 |

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

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

| En Euros | Mouvements en 2024 | Mouvements depuis l'origine |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Prime d'émission de début de période | 4 837 722 | |
| Souscriptions | 1 566 480 | 28 406 360 |
| Écarts sur remboursements de parts | -804 936 | -3 406 480 |
| Écarts sur dépréciation d'actifs | | |
| Frais d'achats et amortissements | 0 | -9 420 075 |
| Reconstitution du RAN | -40 074 | -171 641 |
| COMMISSION DE SOUSCRIPTION | -431 067 | -10 280 040 |

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

| En Euros | 2024 |
|--|-----------|
| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 | 719 |
| Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2024 | 1 100 200 |
| Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2024 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques) | -67 799 |
| Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions | -942 375 |
| Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2024) | -78 375 |
| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT) | 12 370 |
| Immobilisations mises au rebut | -6 445 |
| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT) | 5 925 |

Résultat de l'exercice (en euros)

| En Euros | 2024 |
|---|------------|
| Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : | 4 453 545 |
| Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : | -2 887 529 |
| Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : | -1 533 524 |
| Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : | 32 493 |

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

| En Euros | 2024 |
|--|------------------|
| les loyers : | 6 023 212 |
| les charges et taxes refacturées : | 608 822 |
| les produits annexes : | 66 323 |
| les reprises de provisions pour créances douteuses : | 194 866 |
| les reprises de provisions pour gros entretiens : | 140 000 |
| transfert de charges immobilières : | 78 375 |
| TOTAL | 7 111 598 |

Les produits annexes correspondent à des honoraires de gérance que certains baux permettent principalement de refacturer aux locataires (66 323 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 78 375 € correspond intégralement aux honoraires de cession sur immeubles dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges de l'activité immobilière

On distingue :

| En Euros | 2024 |
|---|------------------|
| les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière | 635 596 |
| les charges ayant leur contrepartie en produits : | 608 822 |
| <i>dont charges récupérables</i> | 327 171 |
| <i>dont taxes récupérables</i> | 281 651 |
| les dotations aux provisions pour créances douteuses | 335 918 |
| les dotations aux provisions pour gros entretiens | 56 000 |
| les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables : | 51 474 |
| le poste « autres charges immobilières » : | 207 772 |
| <i>dont honoraires de cession sur immeubles</i> | 78 375 |
| <i>dont assurances</i> | 3 892 |
| les travaux de gros entretiens : | 179 576 |
| les dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | 10 470 |
| TOTAL | 2 085 627 |

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti lorsque les baux repris ou signés par SOFIBOUTIQUE ne permettent pas de récupérer ces impôts auprès des locataires.

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet neutralisés intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (cf. produits de l'activité immobilière).

Produits d'exploitation de la Société

Le poste « transfert de charges d'exploitation » s'élève à 431 067 € qui correspond principalement à des honoraires d'arbitrages, dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2024 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 618 576 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 324 745 €, sont constituées :

| En Euro | 2024 |
|--|----------------|
| des frais d'actes et de contentieux : | 76 304 |
| des honoraires divers : | 65 942 |
| des frais annuels d'expertise : | 48 711 |
| des frais bancaires : | 29 133 |
| des honoraires du Commissaire aux Comptes : | 25 200 |
| des frais postaux : | 18 156 |
| des honoraires du dépositaire : | 16 645 |
| de la TVA non récupérable : | 15 729 |
| de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) : | 12 822 |
| des jetons de présence : | 10 000 |
| autres charges de gestion : | 6 103 |
| TOTAL | 324 745 |

La SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI.

ANNEXE AUX COMPTES

2

3

4

5

6

7

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet neutralisés intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Résultat financier

Le résultat financier en 2024 s'établit à 369 861 € et est constitué :

- des produits de placement de la trésorerie pour 1 396 460 € ;
- des dividendes perçus par la SCPI au titre de son investissement indirect dans l'OPPCI ARI à hauteur de 1 493 839€ ;

- une dépréciation de -1 029 217 € sur les titres de l'OPPCI ARI suite aux distributions intervenues sur l'exercice ;
- des commissions d'arbitrage au titre de la liquidation de l'OPPCI ARI ;
- des intérêts de découvert bancaire à hauteur de 94 760 €.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 1 000 € et correspond à une indemnité versée par un locataire au profit de la SCPI au terme d'une procédure judiciaire.

3.5.4 Autres informations

Dettes garanties

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, Société Générale, HSBC France, la BRED, Banque Palatine et le Crédit Agricole, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt, c'est-à-dire tous les actifs immobilisés, hormis cinq biens situés rue Jacob à Paris (6^{ème}) et rue de l'Argenterie à Montpellier (34) acquis en 2016, avenue des Gobelins à Paris (5^{ème}) acquis en 2017, avenue Félix Faure à Menton (06) acquis en 2018 et rue Childebert à Lyon (69) acquis en 2024, sans recours à l'emprunt.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIBOUTIQUE au titre de l'exercice 2024 une commission de gestion d'un montant de 618 575 € HT, une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission pour 431 067 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 78 375 € HT.

Avals / cautions

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, SOFIBOUTIQUE est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| En Euros | Au 31 décembre 2023 | | | Au 31 décembre 2024 | | |
|---------------------------|--|--|----------------------|--|--|----------------------|
| | Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais | Estimations hors frais et droits « valeur vénale » | Plus-values latentes | Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais | Estimations hors frais et droits « valeur vénale » | Plus-values latentes |
| Commerces de centre-ville | 104 741 716 | 113 294 000 | 8 552 284 | 102 819 398 | 111 635 000 | 8 815 602 |
| Logement | 81 702 | 115 000 | 33 298 | 81 702 | 115 000 | 33 298 |
| TOTAL | 104 823 418 | 113 409 000 | 8 585 582 | 102 901 100 | 111 750 000 | 8 848 900 |

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

| En Euros | Au 31 décembre 2023 | | | Au 31 décembre 2024 | | |
|---|-----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|
| | Valeur comptable 31/12/2023 | Valeur estimée 31/12/2023 | Plus-values latentes | Valeur comptable 31/12/2024 | Valeur estimée 31/12/2024 | Plus-values latentes |
| OPPCI Averroes Retail Invest ⁽¹⁾ | 3 340 543 | 3 589 925 | 249 382 | 46 389 | 46 389 | - |
| Sous-total "non contrôlées" | 3 340 543 | 3 589 925 | 249 382 | 46 389 | 46 389 | - |
| TOTAL | 3 340 543 | 3 589 925 | 249 382 | 46 389 | 46 389 | - |

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI ARI Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC par an de l'actif net de l'OPPCI.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

| Ville | CP | Adresse | Typologie | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|------------------|-------|---|-----------|------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| CANNES | 06400 | 12 BOULEVARD DE LA CROISSETTE | CCV | 149 | 26/08/2011 | 1 600 000 € | 4 777 € | 103 788 € | 1 708 566 € |
| BEAUVAIS | 60000 | 45 RUE D'AGINCOURT | CCV | 37 | 09/11/2011 | 161 235 € | | 19 486 € | 180 721 € |
| EPERNAY | 51200 | 6 RUE JEAN PIERROT | CCV | 74 | 09/11/2011 | 94 054 € | | 12 188 € | 106 242 € |
| VIENNE | 38200 | 16 RUE CLÉMENTINE | CCV | 82 | 09/11/2011 | 290 396 € | | 33 059 € | 323 455 € |
| PARIS | 75016 | 27-29 RUE DE PASSY | CCV | 70 | 09/11/2011 | 915 229 € | | 101 500 € | 1 016 729 € |
| VERSAILLES | 78000 | 58 RUE DE LA PAROISSE | CCV | 58 | 09/11/2011 | 486 123 € | | 55 105 € | 541 228 € |
| COURCOURONNES | 91080 | 6 ALLÉE DES CHAMPS ELYSÉES | CCV | 235 | 20/12/2011 | 540 000 € | | 58 272 € | 598 272 € |
| BETHUNE | 62400 | 41 RUE DU POT D'ETAIN | CCV | 201 | 23/12/2011 | 285 000 € | 8 957 € | 45 493 € | 339 450 € |
| ANGERS | 49000 | 84 AVENUE MONTAIGNE | CCV | 322 | 28/12/2011 | 700 000 € | | 48 292 € | 748 292 € |
| LE HAVRE | 76600 | 7/9 RUE ROBERT VILLEHERVE-HAVRE | CCV | 209 | 26/01/2012 | 425 000 € | | 53 726 € | 478 726 € |
| PARIS | 75012 | 203 AVENUE DAUMESNIL | CCV | 26 | 31/01/2012 | 210 000 € | | 26 126 € | 236 126 € |
| NANTES | 44000 | 1 PLACE DE LA BOURSE/23 RUE DE LA FOSSE | CCV | 37 | 29/02/2012 | 225 000 € | | 27 330 € | 252 330 € |
| PARIS | 75005 | 64 RUE MOUFFETARD | CCV | 12 | 15/03/2012 | 211 208 € | | 729 € | 211 937 € |
| LILLE | 59000 | 45 RUE DE LA CLEF | CCV | 48 | 15/03/2012 | 600 000 € | | 2 070 € | 602 070 € |
| PARIS | 75017 | 190 RUE LEGENDRE / 9 PASSAGE LEGENDRE | CCV | 19 | 15/03/2012 | 160 000 € | | 552 € | 160 552 € |
| PARIS | 75005 | 19 RUE GAY-LUSSAC | CCV | 23 | 15/03/2012 | 322 800 € | | 1 114 € | 323 914 € |
| PARIS | 75007 | 51 RUE CLER | CCV | 54 | 15/03/2012 | 545 229 € | 9 803 € | 1 883 € | 556 915 € |
| PARIS | 75007 | 161 RUE DE GRENELLE | CCV | 31 | 15/03/2012 | 213 440 € | | 736 € | 214 176 € |
| PARIS | 75008 | 29 RUE DE PONTHEIU | CCV | 72 | 15/03/2012 | 612 940 € | 3 942 € | 2 116 € | 618 998 € |
| BRUXELLES | 1020 | RUE MARIE-CHRISTINE 216 | CCV | 268 | 30/03/2012 | 450 000 € | | 88 575 € | 538 575 € |
| PARIS | 75007 | 50 RUE DE L'UNIVERSITÉ | CCV | 177 | 11/04/2012 | 1 800 000 € | | 115 259 € | 1 915 259 € |
| BRUXELLES | 1070 | PLACE DE LA VAILLANCE 1 | CCV | 92 | 24/04/2012 | 460 000 € | | 89 023 € | 549 023 € |
| PARIS | 75006 | 46 BOULEVARD SAINT-MICHEL | CCV | 93 | 26/04/2012 | 686 000 € | | 74 048 € | 760 048 € |
| NIVELLES | 1400 | RUE DE NAMUR 48 | CCV | 124 | 16/05/2012 | 400 000 € | | 71 324 € | 471 324 € |
| JUAN-LES-PINS | 6160 | 17/19 AV DU MARÉCHAL JOFFRE | CCV | 388 | 31/05/2012 | 950 000 € | 4 512 € | 63 744 € | 1 018 256 € |
| BRUXELLES | 1083 | AVENUE DE JETTE, 235 | CCV | 153 | 01/06/2012 | 370 000 € | - 1 554 € | 53 457 € | 421 902 € |
| LENS | 62300 | 34 BOULEVARD BASLY | CCV | 280 | 29/06/2012 | 560 000 € | | 67 405 € | 627 405 € |
| HONFLEUR | 14600 | 4 RUE DES LOGETTES | CCV | 217 | 29/06/2012 | 550 000 € | | 38 448 € | 588 448 € |
| ANTIBES | 6160 | 34 RUE JAMES CLOSE | CCV | 37 | 14/09/2012 | 645 000 € | | 64 725 € | 709 725 € |
| DOUAI | 59500 | 24 PLACE D'ARMES - 15 RUE DE PARIS | CCV | 350 | 25/09/2012 | 760 000 € | 3 603 € | 81 251 € | 844 853 € |
| MONS | 7000 | GRAND RUE, 27 | CCV | 90 | 09/11/2012 | 980 000 € | | 159 215 € | 1 139 215 € |
| BRUXELLES | 1020 | PLACE EMILE BOCKSTAEL 1/3 | CCV | 95 | 17/12/2012 | 240 000 € | | 52 600 € | 292 600 € |
| LA SEYNE SUR MER | 83500 | 9 RUE CYRUS HUGUES | CCV | 91 | 27/12/2012 | 235 000 € | | 21 460 € | 256 460 € |
| MARSEILLE | 13008 | 137 RUE JEAN MERMOZ | CCV | 52 | 27/12/2012 | 250 000 € | | 43 872 € | 293 872 € |
| LA ROCHELLE | 17000 | 60 RUE DES MERCIERS | CCV | 139 | 28/12/2012 | 420 000 € | | 48 551 € | 468 551 € |
| ROUEN | 76000 | 6 RUE DE L'HÔPITAL | CCV | 76 | 28/01/2013 | 380 000 € | | 30 184 € | 410 184 € |
| FLERS | 61100 | 50-52 RUE DU 6 JUIN/31 RUE DES PAGES | CCV | 212 | 08/02/2013 | 290 000 € | | 42 121 € | 332 121 € |
| BORDEAUX | 33000 | 149 RUE SAINTE CATHERINE | CCV | 204 | 26/03/2013 | 850 000 € | 3 196 € | 97 781 € | 950 977 € |
| RENNES | 35000 | 1 PLACE SAINTE ANNE / 9 RUE DE LA MOTTE FABLET | CCV | 74 | 28/03/2013 | 510 000 € | | 56 580 € | 566 580 € |
| TOULOUSE | 31000 | 8 RUE D'ALSACE LORRAINE | CCV | 198 | 28/03/2013 | 1 444 645 € | | 126 498 € | 1 571 143 € |
| VICHY | 3200 | 31/31B RUE GEORGES CLÉMENTEAU | CCV | 524 | 28/03/2013 | 1 154 948 € | | 103 135 € | 1 258 083 € |
| PARIS | 75006 | 145 BLD RASPAIL | CCV | 14 | 15/05/2013 | 400 000 € | | 38 598 € | 438 598 € |
| ROUEN | 76000 | 14-22 PLACE DE LA PUCELLE/179-191 RUE DU GROS HORLOGE | CCV | 657 | 20/06/2013 | 4 100 000 | - | 289 257 | 4 389 257 |
| PARIS | 75017 | 103 RUE DE PRONY | CCV | 90 | 27/09/2013 | 645 000 € | | 75 938 € | 720 938 € |
| RENNES | 35000 | 5 RUE LE BASTARD | CCV | 77 | 11/10/2013 | 675 000 € | 79 912 € | 73 680 € | 828 592 € |
| CLICHY | 92110 | 6 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE | CCV | 163 | 06/11/2013 | 500 000 € | | 55 152 € | 555 152 € |
| SAINT NAZAIRE | 44600 | 57 RUE ALBERT DE MUN | CCV | 210 | 07/03/2014 | 240 000 € | 14 233 € | 33 872 € | 288 106 € |
| PARIS | 75019 | 106, RUE DE MEAUX | CCV | 124 | 11/03/2014 | 580 000 € | 6 566 € | 63 331 € | 649 897 € |
| PARIS | 75018 | 1, PLACE JACQUES FROMENT | CCV | 89 | 26/03/2014 | 300 000 € | | 36 366 € | 336 366 € |
| PARIS | 75017 | 134, RUE DE COURCELLES | CCV | 150 | 10/06/2014 | 2 300 000 € | | 156 600 € | 2 456 600 € |
| BOURGES | 18000 | 7 RUE DU COMMERCE | CCV | 197 | 01/07/2014 | 320 000 € | 187 € | 52 523 € | 372 710 € |
| PARIS | 75008 | 63, BD MALESHERBES | CCV | 67 | 28/08/2014 | 295 000 € | | 57 757 € | 352 757 € |
| PARIS | 75008 | 36, AVENUE MATIGNON | CCV | 389 | 30/09/2014 | 5 727 399 | 73 070 | 376 947 | 6 177 416 |
| RENNES | 35000 | 1 RUE DE MONTFORT ET 2 RUE DU CHAPITRE | CCV | 123 | 15/10/2014 | 320 000 € | | 44 741 € | 364 741 € |
| CARCASSONNE | 11000 | 29 RUE GEORGES CLÉMENTEAU | CCV | 203 | 06/11/2014 | 367 000 € | | 58 258 € | 425 258 € |
| BEAUSOLEIL | 6240 | 19 BIS BLD DE LA RÉPUBLIQUE | CCV | 50 | 27/11/2014 | 240 000 € | | 36 967 € | 276 967 € |
| AVIGNON | 84000 | 14 RUE DES MARCHANDS | CCV | 17 | 28/01/2015 | 228 000 € | | 19 684 € | 247 684 € |
| PARIS | 75009 | 25 BLD DE ROCHECHOUART | CCV | 84 | 27/05/2015 | 543 000 € | | 58 335 € | 601 335 € |
| PARIS | 75009 | 20 RUE CADET | CCV | 46 | 07/09/2015 | 575 000 € | 2 173 € | 41 950 € | 619 123 € |
| PARIS | 75016 | 201 AVENUE DE VERSAILLES | CCV | 206 | 25/09/2015 | 1 210 000 | - | 129 104 | 1 339 104 |
| | | | HAB | 13 | 28/12/2016 | | | | |

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

| Ville | CP | Adresse | Typologie | Surface m ² | Date d'achat | Prix d'achat hors frais | Agencement et Immos de remplacement | Frais d'achat | Prix de revient de l'acquisition |
|----------------------|-------|--|-----------|---------------------------|--------------|----------------------------|---|-------------------|-------------------------------------|
| LYON | 69002 | 35 RUE DU PRÉSIDENT EDOUARD HERRIOT | CCV | 531 | 29/09/2015 | 4 050 000 € | 4 806 € | 290 447 € | 4 345 253 € |
| LYON | 69002 | 99 RUE DU PRÉSIDENT EDOUARD HERRIOT | CCV | 81 | 08/10/2015 | 2 700 000 € | | 330 597 € | 3 030 597 € |
| PARIS | 75018 | 31 RUE VAUVENARGUES-191 RUE CHAMPIONNET | CCV | 74 | 22/12/2015 | 603 000 € | | 41 454 € | 644 454 € |
| NANTES | 44000 | 9 ET 11 RUE BOILEAU | CCV | 79 | 11/03/2016 | 650 000 € | | 48 900 € | 698 900 € |
| PARIS | 75006 | 6 RUE JACOB | CCV | 41 | 16/06/2016 | 310 000 € | | 43 717 € | 353 717 € |
| PARIS | 75006 | 70 BIS RUE BONAPARTE | CCV | 62 | 29/06/2016 | 1 600 000 € | 1 829 € | 209 100 € | 1 810 929 € |
| BORDEAUX | 33000 | 24 RUE DES AYRES | CCV | 194 | 19/09/2016 | 350 000 € | | 48 401 € | 398 401 € |
| AVIGNON | 84000 | 8 RUE DE LA RÉPUBLIQUE | CCV | 207 | 29/09/2016 | 630 000 € | | 111 038 € | 741 038 € |
| NANCY | 54000 | 27 RUE SAINT JEAN | CCV | 484 | 03/10/2016 | 870 000 € | | 67 031 € | 937 031 € |
| PARIS | 75001 | 64 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU | CCV | 99 | 14/10/2016 | 550 000 € | | 72 211 € | 622 211 € |
| LYON | 69002 | 2 PLACE DE LA BOURSE | CCV | 141 | 18/11/2016 | 1 100 000 € | 7 870 € | 158 493 € | 1 266 363 € |
| BORDEAUX | 33000 | 1 RUE TUSTAL | CCV | 125 | 16/12/2016 | 540 000 € | | 42 384 € | 582 384 € |
| PARIS | 75011 | 51 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE | CCV | 89 | 09/03/2017 | 820 000 € | 3 851 € | 82 626 € | 906 477 € |
| PARIS | 75007 | 44 RUE CLER | CCV | 95 | 19/07/2017 | 1 800 000 € | | 230 232 € | 2 030 232 € |
| LYON | 69002 | 15 RUE GASPARI | CCV | 74 | 25/07/2017 | 1 088 000 € | | 4 517 € | 1 092 517 € |
| SAINT-RAPHAEL | 83700 | PROMENADE RENÉ COTY | CCV | 292 | 31/08/2017 | 2 400 000 € | 1 713 € | 256 921 € | 2 658 635 € |
| PARIS | 75005 | 10 BIS AVENUE DES GOBELINS | CCV | 28 | 08/09/2017 | 380 000 € | | 43 967 € | 423 967 € |
| TOURS | 37000 | 19 RUE NATIONALE | CCV | 994 | 09/11/2017 | 1 500 000 € | 3 030 € | 172 425 € | 1 675 456 € |
| BOULOGNE-BILLANCOURT | 92100 | 176-178 BOULEVARD JEAN JAURÈS-3-5 RUE CARNOT | CCV | 252 | 29/12/2017 | 3 900 000 € | | 408 125 € | 4 308 125 € |
| MENTON | 6500 | 13 AVENUE FÉLIX FAURE | CCV | 56 | 22/03/2018 | 250 000 € | | 37 100 € | 287 100 € |
| CANNES | 6400 | 14 RUE DU COMMANDANT ANDRE | CCV | 127 | 10/04/2018 | 1 650 000 € | 18 259 € | 178 875 € | 1 847 134 € |
| PARIS | 75003 | 53 BD SAINT MARTIN | CCV | 103 | 25/05/2018 | 800 000 € | | 117 347 € | 917 347 € |
| NANTES | 44000 | 4 RUE DE FELTRE | CCV | 59 | 31/05/2018 | 520 000 € | | 73 241 € | 593 241 € |
| RENNES | 35000 | 1 RUE LE BASTARD | CCV | 146 | 31/05/2018 | 1 500 000 € | | 178 814 € | 1 678 814 € |
| PARIS | 75009 | 9 RUE DU FAUBOURG POISSONIERE | CCV | 53 | 04/07/2018 | 485 000 € | | 68 030 € | 553 030 € |
| CANNES | 6400 | 29 RUE MEYNADIER | CCV | 168 | 05/07/2018 | 950 000 € | 3 367 € | 106 800 € | 1 060 167 € |
| NANTES | 44000 | 3 RUE DE LA FOSSE | CCV | 84 | 09/07/2018 | 440 000 € | | 35 541 € | 475 541 € |
| PARIS | 75006 | 26 RUE DE LA REYNIE | CCV | 38 | 06/07/2018 | 560 000 € | | 48 100 € | 608 100 € |
| ANNECY | 74000 | 1 RUE DE L'ANNEXION-10 RUE ROYALE | CCV | 111 | 02/08/2018 | 1 303 800 € | | 94 809 € | 1 398 609 € |
| CLERMONT FERRAND | 63000 | 20 AVENUE DU 11 NOVEMBRE | CCV | 86 | 30/10/2018 | 430 000 € | | 30 888 € | 460 888 € |
| GRENOBLE | 38000 | 2 RUE SAINT-JACQUES | CCV | 111 | 30/10/2018 | 290 000 € | | 20 833 € | 310 833 € |
| LYON | 69005 | 16 RUE LAINERIE | CCV | 208 | 21/12/2018 | 825 000 € | 12 447 € | 64 571 € | 902 018 € |
| MONTPELLIER | 34000 | 5 RUE DE LA LOGE | CCV | 33 | 05/03/2019 | 641 000 € | | 52 388 € | 693 388 € |
| CANNES | 6400 | 81 RUE FÉLIX FAURE | CCV | 69 | 23/05/2019 | 830 000 € | | 93 840 € | 923 840 € |
| CANNES | 6400 | 17 RUE DES ETATS UNIS | CCV | 91 | 14/05/2019 | 1 450 000 € | | 156 474 € | 1 606 474 € |
| PARIS | 75016 | 50 RUE D'AUTEUIL | CCV | 55 | 11/04/2019 | 1 030 000 € | | 82 568 € | 1 112 568 € |
| LYON | 69007 | COURS GAMBETTA | CCV | 339 | 06/06/2019 | 590 000 € | 2 074 € | 46 971 € | 639 045 € |
| PARIS | 75004 | 11 RUE DES FRANCS BOURGEOIS | CCV | 6 | 18/06/2019 | 318 000 € | | 25 295 € | 343 295 € |
| PARIS | 75008 | 29 RUE BOISSY D'ANGLAS | CCV | 134 | 30/07/2019 | 1 820 000 € | | 220 384 € | 2 040 384 € |
| AIX EN PROVENCE | 13100 | 41 RUE D'ITALIE (ANGLE RUE CLOVIS HUGUES) | CCV | 76 | 23/09/2019 | 550 000 € | | 70 630 € | 620 630 € |
| BORDEAUX | 33000 | 99 RUE SAINTE CATHERINE-57 RUE DU LOUP | CCV | 212 | 22/10/2019 | 1 800 000 € | - | 191 725 € | 1 991 725 € |
| LEVALLOIS PERRET | 92300 | 46 RUE DU PRÉSIDENT WILSON | CCV | 62 | 21/11/2019 | 1 190 000 € | | 151 631 € | 1 341 631 € |
| PARIS | 75014 | 3 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC | CCV | 86 | 08/01/2020 | 725 000 € | | 93 750 € | 818 750 € |
| LYON | 69007 | 6 PLACE GABRIEL PERI | CCV | 290 | 07/02/2020 | 1 000 000 € | | 124 801 € | 1 124 801 € |
| AIX EN PROVENCE | 13100 | 11 BIS-13 RUE MARIUS REINAUD / 3 RUE MONCLAR | CCV | 64 | 15/09/2020 | 1 050 000 € | | 135 690 € | 1 185 690 € |
| PARIS | 75015 | 29 BLD GARIBALDI / 50 AV DE SÉGUR / 20 RUE CHASSELOUP LAUBAT | CCV | 28 | 11/12/2020 | 290 000 € | 16 031 € | 24 300 € | 330 331 € |
| PARIS | 75006 | 37 RUE DE VAUGIRARD | CCV | 39 | 31/03/2021 | 380 000 € | | 35 500 € | 415 500 € |
| PARIS | 75015 | 2 RUE MADEMOISELLE | CCV | 119 | 25/06/2021 | 550 000 € | | 69 118 € | 619 118 € |
| PARIS | 75006 | 114 BOULEVARD ST GERMAIN | CCV | 133 | 25/06/2021 | 1 075 000 € | | 135 742 € | 1 210 742 € |
| LYON | 69001 | 10 RUE CONSTANTINE | CCV | 142 | 28/10/2021 | 480 000 € | | 34 572 € | 514 572 € |
| LYON | 69002 | 46 RUE AUGUSTE COMTE | CCV | 53 | 26/10/2021 | 310 000 € | | 35 772 € | 345 772 € |
| LYON | 69002 | 99 RUE DU PRÉSIDENT EDOUARD HERRIOT | CCV | 105 | 25/11/2021 | 1 250 000 € | | 92 750 € | 1 342 750 € |
| PARIS | 75011 | 93 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE | CCV | 25 | 26/11/2021 | 220 000 € | | 31 700 € | 251 700 € |
| AIX EN PROVENCE | 13100 | 11 BIS RUE DE LA GLACIÈRE | CCV | 58 | 22/12/2021 | 1 110 000 € | | 148 119 € | 1 258 119 € |
| LYON | 69002 | 24 RUE SAINTE-HÉLÈNE | CCV | 289 | 01/06/2022 | 2 075 000 € | - | 169 634 € | 2 244 634 € |
| PARIS | 75018 | 82 RUE ORDENER / 1 RUE DU POTEAU | CCV | 13 | 23/09/2022 | 450 000 € | | 34 420 € | 484 420 € |
| PARIS | 75006 | 46 BOULEVARD ST MICHEL | CCV | 72 | 23/09/2022 | 775 000 € | | 59 280 € | 834 280 € |
| BIARRITZ | 64200 | 2 RUE MAZAGRAN / 4 PASSAGE BELLEVUE | CCV | 203 | 27/09/2022 | 1 800 000 € | | 245 185 € | 2 045 185 € |
| LYON | 69002 | 19 RUE CHILDEBERT | CCV | 74 | 30/01/2023 | 460 000 € | | 56 725 € | 516 725 € |
| TOTAL | | | | 16 824 | | 102 612 446 | 288 654 | 10 218 379 | 113 119 479 |

2

3

4

5

6

7

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 dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI SOFIBOUTIQUE clôturé le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 5 mars 2024, le 28 mai 2024, le 17 octobre 2024 puis le 4 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette sur l'année qui s'est élevée à 1,5 M€ en 2024, la capitalisation de Sofiboutique s'est accrue de +1,2 % et s'élève à 104,7 M€ au 31 décembre 2024. À la clôture de l'exercice, il n'y avait aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en attente, confirmant la liquidité de la SCPI.

INVESTISSEMENTS

En matière d'investissement, SOFIBOUTIQUE poursuit stratégie d'investissement sélective. Dans le contexte actuel de marchés chahutés en l'absence de collecte importante en 2024, votre SCPI ne s'est pas positionnée sur de nouveaux investissements.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Les biens visés par le programme d'arbitrage 2024 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et susceptibles de dégager des plus-values opportunes et conséquentes. Ainsi, 3,1 M€ d'actifs auront été cédés en 2024 à des prix de vente supérieurs de +20 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 1,0 M€ nette de fiscalité.

GESTION LOCATIVE

Au cours de l'exercice 2024, les actions de la gestion ont permis de relouer quatre surfaces commerciales de centre-ville et de renouveler deux baux pour un total de loyers annuels obtenus de 280 K€. Les relocations et les renouvellements de baux depuis le début de l'exercice ont permis de générer une progression des loyers annuels des commerces concernés de +18,4 % en moyenne, conformément à la stratégie de votre SCPI de se positionner sur des investissements avec des niveaux de loyers inférieurs ou égaux à ceux du marché pour viser une revalorisation dans la durée.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

On observe à périmètre constant, une progression des valeurs d'expertises des actifs immobiliers de +1,7 % par rapport à l'exercice 2023. La valeur de reconstitution par part est elle en légère baisse de -0,1 % à 308,74 € contre 309,18 € à fin 2023. Le prix de souscription est resté stable sur 2024 à 320 € par part.

RÉSULTATS

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

Avec un résultat de 4 453 542 € sur l'exercice 2024, la Société de Gestion a distribué aux associés 16,70 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, un montant en progression de +4,4 % par rapport à l'année dernière et composé d'un dividende ordinaire de 13,80 € par part et d'un dividende exceptionnel de 2,90 € par part. Rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2024, ce dividende procure un rendement brut de fiscalité de 5,28 %, en progression sensible par rapport à l'exercice précédent (5,02 %) et démontre la capacité de la SCPI Sofiboutique d'ancrer durablement sa politique de distribution à un niveau élevé.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

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

PERSPECTIVES 2025

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

EN CONCLUSION

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

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

Philippe OUANSON

Président du Conseil de Surveillance

Rapports du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2024)

5

| | | | | | |
|------------|---|-----------|------------|--|-----------|
| 5.1 | Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels | 58 | 5.2 | Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 60 |
|------------|---|-----------|------------|--|-----------|

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société SOFIBOUTIQUE,

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 SOFIBOUTIQUE 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 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluations » 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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

2

3

4

5

6

7

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée,

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 GÉNÉRALE

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 gestion représentant 10 % hors taxes :
 - des revenus locatifs HT encaissés par la SCPI et par les 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) ;

- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les 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), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI 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 2024, votre société a comptabilisé en charges un montant de 618 575 € hors taxes.

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements 10 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 431 067 € hors taxes.

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

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

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 78 375 € hors taxes.

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

Avec la Société de Gestion SOFIDY

- 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.

Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale Ordinaire

64

6.2 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale extraordinaire

66

2

3

4

5

6

7

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2023, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 40 075,55 € 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 4 453 545,42 € de la manière suivante :

| | |
|---|---------------------|
| Résultat net comptable de l'exercice 2024 | 4 453 545,42 |
| Report à nouveau des exercices antérieurs | 3 315 992,26 |
| Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part | 40 074,55 |
| BÉNÉFICE DISTRIBUABLE | 7 809 612,23 |

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 7 809 612,23 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 4 421 052,65 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 3 388 559,58 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 13,80 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'un montant de 10,36 €, et ce, afin de permettre le maintien du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur comptable : 73 961 409 €, soit 226,05 € par part ;
- valeur de réalisation : 82 539 449 €, soit 252,26 € par part ;
- valeur de reconstitution : 101 018 072 €, soit 308,74 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 942 375,30 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles".

Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en janvier 2025 sous forme d'un versement de 2,90 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de 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 2025.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 70 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 15 des statuts. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance constitués de Monsieur Jean-Pierre BARBELIN, Monsieur Arthur DURAND et Madame Christine REMACLE arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

Candidats :

- Monsieur Laurent BOUSQUET ;

Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN ;
- Monsieur Arthur DURAND ;
- Madame Christine REMACLE.

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 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 du Conseil.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

2

3

4

5

6

7

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

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

- d'augmenter le capital plafond de la Société ;
- d'adopter par conséquent la nouvelle rédaction de l'article 7 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 6 - Apports

(...)

Article 7 - Capital Social

7.1 - Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de soixante millions six cent mille euros (60 600 000 €), divisé en trois cent trois mille (303 000) parts sociales de deux cents euros (200 €) de valeur nominale chacune, libérées en totalité.

7.2 Capital social minimum

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

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 cent millions (100 000 000) d'euros.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 6 - Capital social effectif

(...)

Par décision du 10 juin 2020, l'Assemblée Générale a décidé d'insérer dans les statuts de la Société une clause de variabilité du capital.

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de soixante millions six cent mille euros (60 600 000 €), divisé en trois cent trois mille (303 000) parts sociales de deux cents euros (200 €) de valeur nominale chacune, libérées en totalité.

Article 7 - Capital social

7.1 - Capital social minimum

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

7.2 - 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 trois-cents millions (300 000 000) d'euros.

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

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 mettre en œuvre le mécanisme de décimalisation lorsqu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, seront réunies ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 7 - Capital social

(...)

7.3 Capital social maximum

(...)

Article 9 - Parts

(...)

9.2 - Droits 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.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 7 - Capital social

(...)

7.3 Capital social maximum

(...)

7.4 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 10 - Parts

(...)

10.2 - Droits 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.

(...)

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

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

- d'éviter l'annulation des demandes de retraits enregistrées dans le registre des retraits de parts en cas de suspension temporaire de la variabilité du capital afin de permettre aux associés ayant demandé un retrait de parts et n'ayant pas transmis d'ordre de vente sur le marché secondaire de conserver leur rang dans le registre des retraits au moment du rétablissement de la variabilité du capital ;
- d'assouplir les conditions de retour à la variabilité du capital ;
- d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 8 des statuts de la Société comme suit :

2

3

4

5

6

7

ANCIENNE RÉDACTION

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

(...)

8.3 Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

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 10.3 ci-après.

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).

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 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.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 8 - Variabilité - Retraits des Associés

(...)

8.5 Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- la compensation entre les parts souscrites depuis la précédente Date de Compensation et les parts inscrites sur le registre,
- la fermeture du registre et sa suspension, ainsi, toute demande de retrait de part ayant été effectuée préalablement à la décision de suspension de la variabilité et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire pendant la période de suspension de la variabilité conservera son rang sur le registre des retraits et retrouvera ce rang lors du rétablissement de la variabilité du capital,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 10.3 ci-après, étant précisé que la transmission d'un tel ordre entraînera l'annulation des éventuelles demandes de retraits inscrites sur le registre des retraits préalablement à la décision de suspension de la variabilité du capital et portant sur les mêmes parts.

(...)

8.6 - Rétablissement de la variabilité du capital

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

Après une période de 12 mois suivant la suspension de la variabilité du capital, dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'aurait pas usé de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et dans le cas cumulatif où la société de gestion constaterait quatre 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 ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

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

(...)

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

(...)

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

(...)

8.6. Augmentation du capital effectif

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.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 8 - Variabilité - Retraits des Associés

(...)

Article 9 - Augmentation du capital effectif

9.1 Pouvoirs de la Société de Gestion

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

(...)

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

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

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

2

3

4

5

6

7

ANCIENNE RÉDACTION

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

(...)

8.6. Augmentation du capital effectif

(...)

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.

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.

(...)

Article 27 - Inventaire et comptes sociaux

(...)

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

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 8 - Variabilité - Retraits des Associés

(...)

Article 9 - Augmentation du capital effectif

(...)

9.3 Prix de souscription

(...)

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

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

(...)

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 et le cas échéant à la fin du 1er semestre de l'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société.

(...)

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

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 :

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

(...)

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

(...)

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

(...)

16.4

(...)

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

(...)

16.5. La Société gardera en particulier en charge :

(...)

- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier, et d'avocat et de conseils.

(...)

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

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion

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

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

(...)

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

(...)

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

(...)

15.4

(...)

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

(...)

15.5. La Société gardera en particulier en charge :

(...)

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

(...)

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

(...)

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

2

3

4

5

6

7

vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale,

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

Article 25 - Communications

(...)

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

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

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 24 - Communications

(...)

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

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

(...)

vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale,

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

Article 21 - Assemblées Générales

(...)

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

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 21 - Assemblées Générales

(...)

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

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

(...)

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

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

Article 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 les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), par l'instruction COB du 24 mai 2002 prise en application du Règlement COB du N° 94-05 repris par le Règlement Général de l'AMF, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

(...)

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

8.1. Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les Associés.

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux.
- 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. Principe du retrait

(...)

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

NOUVELLE RÉDACTION

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, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

(...)

Article 8 - Variabilité - Retraits des Associés

8.1. Variabilité du capital

(...)

- 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, pour quelque montant que ce soit, 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 effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760.0000 euros.

8.2 - Souscription

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par la réglementation.

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.

8.3. Retrait compensé des associés

a. Principe du retrait compensé

(...)

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

2

3

4

5

6

7

b. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

(...)

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

(...)

Retrait non compensé – Fonds de remboursement

(...)

2° Notification

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

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

(...)

b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout Associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même Associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

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

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

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

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

(...)

c. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

(...)

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

(...)

8.4 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 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.

(...)

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

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers.

(...)

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

(...)

8.6 - Augmentation du capital effectif

(...)

e. Agrément

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

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

(...)

9.2 - Droits des Parts

(...)

Agrément du nantissement

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

(...)

Article 10 - Transmission des Parts

10.1 - Agrément

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

Elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

À l'effet d'obtenir ce consentement, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, sous pli

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.

(...)

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

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers.

(...)

Article 9 - Augmentation du capital effectif

(...)

9.5. Agrément des souscripteurs

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

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

(...)

10.2 - Droits des Parts

(...)

Agrément du nantissement

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

(...)

Article 11 - Transmission des Parts

11.1 - Agrément des cessionnaires

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

Elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

2

3

4

5

6

7

recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert.

(...)

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.

(...)

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 15 - Délégations de pouvoirs signature sociale

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

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

(...)

Article 18 - Conseil de Surveillance

18.1 Nomination

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

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.

(...)

Article 12 - Associés

(...)

12.2 - 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.

(...)

Suppression de l'article 12

(...)

Article 15 - Délégations de pouvoirs signature sociale

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

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

(...)

Article 18 - Conseil de Surveillance

18.1 Nomination

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

18.2 Organisation - réunion et délibération

Le Conseil nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

(...)

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un fax.

(...)

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

(...)

18.5 Rémunération

(...)

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

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

(...)

Article 19 - 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 Code Monétaire et financier. Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

(...)

18.2 Organisation - réunion et délibération

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

Le Secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion.

(...)

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

(...)

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

(...)

18.5 Rémunération

(...)

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

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

(...)

Article 19 - Commissaires aux Comptes

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

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

(...)

2

3

4

5

6

7

Article 21 - Assemblées Générales

(...)

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier, dans les conditions prévues par les articles R.214-141 à R.214-143 du COMOFI.

(...)

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9, 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 code monétaire et financier (art R.214-138 II). Au moins 25 jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première 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 % si le capital est au plus égal à 760.000 €.

Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €
- 0,50 % 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.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq 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 22 - Assemblées Générales Ordinaires

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

(...)

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

Article 21 - Assemblées Générales

(...)

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

(...)

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

(...)

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

(...)

Article 22 - Assemblées Générales Ordinaires

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.

(...)

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

(...)

Article 23 - Assemblée Générale Extraordinaire

(...)

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 24 - Consultation par correspondance

(...)

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

(...)

Article 25 - Communications

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

- Le rapport de la société de gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux comptes
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, 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 27 - Inventaire 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.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

Article 23 - Assemblée Générale Extraordinaire

(...)

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 - Consultation par correspondance

(...)

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'envoi de la consultation, pour faire parvenir par écrit, le cas échéant signé par voie électronique, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

(...)

Article 25 - 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,

(...)

Article 27 - Inventaire et comptes sociaux

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

2

3

4

5

6

7

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'appréciation de l'Assemblée Générale des Associés.

(...)

Article 28 - Répartition des résultats

(...)

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.

(...)

Article 29 - Dissolution

Un an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir proposé cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

(...)

Article 30 - 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.

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'appréciation de l'Assemblée Générale des Associés.

(...)

Article 28 - Répartition des résultats

(...)

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.

(...)

Article 29 - Dissolution

Un an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir proposé cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

(...)

Article 30 - 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 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 de gestion est expressément habilitée, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

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

Rapport périodique SFDR

7

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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 : *Sofiboutique (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : SCPI00003679

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

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

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

Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 60 % d'investissements durables.

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

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

avec un objectif social

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

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

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

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



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

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

Le fonds SOFIBOUTIQUE géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Le suivi des émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ;
- L'investissement dans les commerces de proximité.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIBOUTIQUE a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

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

- L'intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ;
- Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, de moins de 500 m², et à moins de 500 m d'une ligne de transports en commun.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

| Indicateurs | Année 2024 ⁽¹⁾ | Année 2023 ⁽²⁾ | Année 2022 ⁽²⁾ | Variation (2023-2024) | Source & méthodologie |
|--|--|--|--|-----------------------|--|
| Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds | 330 kWhEF/m ² | 327 kWhEF/m ² | 332 kWhEF/m ² | +0,9 % | 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 : 6 % de données réelles 94 % de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |
| Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds | 20,8 kgCO ₂ eq/m ² | 18,5 kgCO ₂ eq/m ² | 20,7 kgCO ₂ eq/m ² | +12,4 % | Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 6 % données réelles 94 % données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |
| Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, de moins de 500 m², et à moins de 500 m d'une ligne de transports en commun. | 85 % | 100 % | 100 % | -15,0 % | Méthode de calcul : Part des actifs en commerce de proximité (en valeur), sur le total des actifs immobiliers du fonds. 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |
| Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques. | 100 % | 100 % | 100 % | - | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |
| Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires | 100 % | 100 % | 92 % | - | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |

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

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

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

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

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

2

3

4

5

6

7

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promises.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

6

7

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

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

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

| Objectifs | Année 2024 | Objectif | Année 2023 | Année 2022 | Source & Méthodologie |
|--|------------|----------|------------|------------|--|
| Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable | 79 % | 60% | 100 % | 100 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs |

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

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent en pages 36 et 37.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWhEF/m²
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en kgCO₂eq)

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

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

| Incidence négative sur la durabilité | | Unité | Année 2024 | Année 2023 ⁽¹⁾ | Année 2022 ⁽¹⁾ | Source & Méthodologie |
|---|---|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| Energies fossiles | 17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers | Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles | 0 % | 0 % | 0 % | Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |
| | | | | | | |
| Efficacité énergétique | 18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces | Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores | 98 % | 100 % | 99 % | Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur). Source de données : 100 % données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |
| Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité | | | | | | |
| Emissions de gaz à effet de serre | 18. Emissions de GES | Emissions de GES en valeur absolue (kgCO2eq), Scope 1, 2 et 3 | Scope 1 : 0 kgCO2eq | Scope 1 : 0 kgCO2eq | Scope 1 : 0 kgCO2eq | Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : 6 % données réelles, 94 % données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |
| | | | Scope 2 : 1 118 kgCO2eq | Scope 2 : 965 kgCO2eq | Scope 2 : 1 078 kgCO2eq | |
| | | | Scope 3 : 372 712 kgCO2eq | Scope 3 : 332 991 kgCO2eq | Scope 3 : 370 537 kgCO2eq | |
| | | | Total : 373 830 kgCO2eq | Total : 333 956 kgCO2eq | Total : 371 615 kgCO2eq | |
| Consommation d'énergie | 19. Intensité énergétique | kWh _{EP} /m ² | 304 kWhEF/m ² | 300 kWhEF/m ² | 307 kWhEF/m ² | Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : 6 % données réelles, 94 % données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur. |

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

2

3

4

5

6

7

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

6

7

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

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

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

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 efficaces énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 & 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.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées est réalisé annuellement. La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

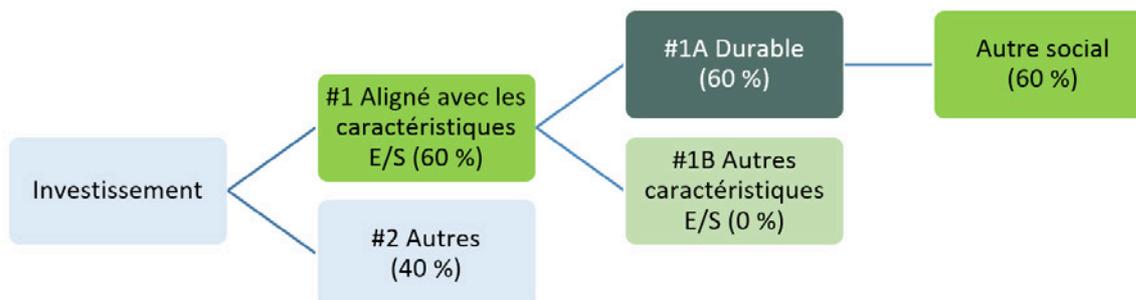
Le fonds n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'année 2024.

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



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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 ont été dans les secteurs suivants :

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



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

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

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

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

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

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

La SCPI SOFIBOUTIQUE a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

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

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

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

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

2

3

4

5

6

7

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

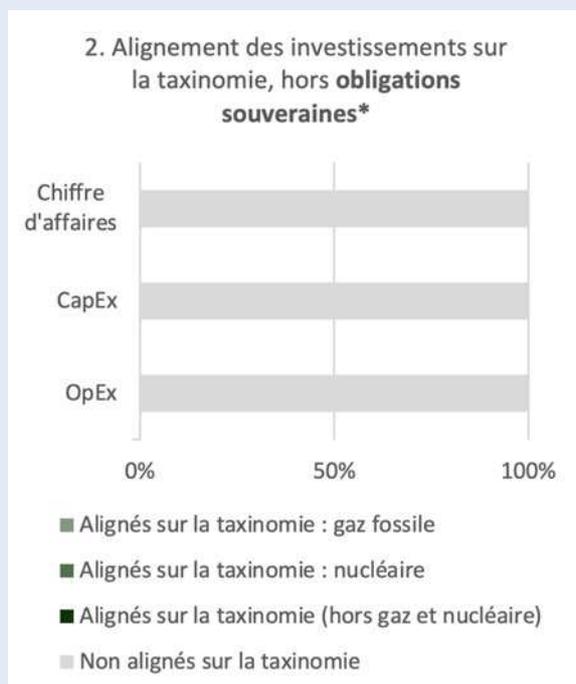
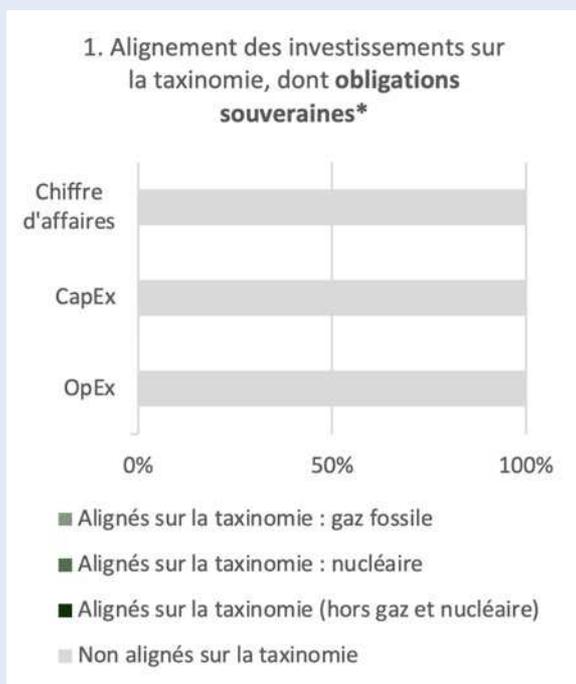
6

7

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

- Oui : Non, la SCPI SOFIBOUTIQUE n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

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



Ce graphique représente % des investissements totaux.

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

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

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

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

La part minimale des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds SOFIBOUTIQUE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

| | Activités transitoires | Activités habilitantes |
|---|------------------------|------------------------|
| % d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires | 0 % | 0 % |
| % d'investissements en termes d'OPEX | 0 % | 0 % |
| % d'investissements en termes de CAPEX | 0 % | 0 % |

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

Par nature, le fonds SOFIBOUTIQUE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.



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

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



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

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



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #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.

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

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

Sofidy 
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