

RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2025
--

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire, conformément à la loi et aux statuts, à l'effet, de vous demander :

- **De la compétence de l'assemblée générale ordinaire**

- Lecture des rapports de la gérance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus à la gérance
- Affectation du résultat de l'exercice
- Constatation de l'augmentation nette du capital de la société à la clôture de l'exercice
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce et approbation de ces conventions
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

- **De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire**

- Insertion dans les statuts de la faculté de réduire le capital social de la Société en dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum – Modification corrélative de l'article 8.2 des statuts
- Réduction de capital par réduction de la valeur nominale – affectation de la réduction du capital à la prime d'émission – modification corrélative de l'article 7 des statuts
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Les comptes annuels ont été établis dans le respect des règles de présentation et des méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et ne comportent aucun changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

Le rapport de votre gérant, ainsi que les comptes annuels et les autres documents ou renseignements s'y rapportant, ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations prévues par la réglementation.

I – RAPPORT DE GESTION RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

La Société SMA IMMO

Il vous est rappelé que SMA IMMO est un support immobilier ayant pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier. Son objet social est conforme au Code des assurances.

Il vous est rappelé que l'exercice 2024 a eu une durée de 12 mois (du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024) et est le troisième exercice de la Société.

La Société en 2024

Le fonds affiche un actif net de 19 771 312,03 euros au 31 décembre 2024 contre 20 564 478,02 au 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice, l'unité de compte SMA n'a pas enregistré de collecte et le nombre de parts au 31 décembre 2024 s'élève à 196 098,43 euros.

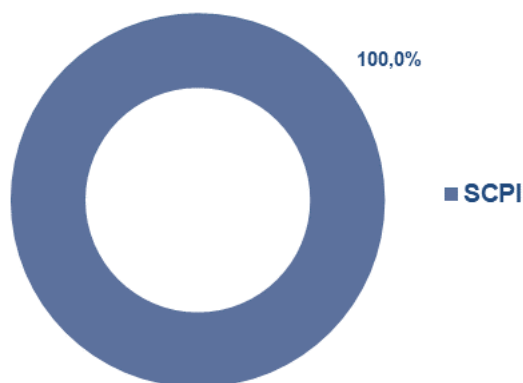
L'actif net est composé de 10 lignes à son actif, dont :

- 9 SCPI gérées par 6 sociétés de gestion (La Française REM, Euryale AM, Novaxia, Alderan, Paref Gestion et Praemia REIM) ;
- 1 OPCVM monétaire géré par La Française REM.

Aucun investissement et aucun arbitrage n'a été réalisé en 2024 sur le portefeuille immobilier.

A la clôture de l'exercice, l'exposition immobilière s'élève à 92,3%, uniquement en SCPI, et la poche de liquidité s'établit à 5,6%, dont 2,0% en OPCVM monétaire.

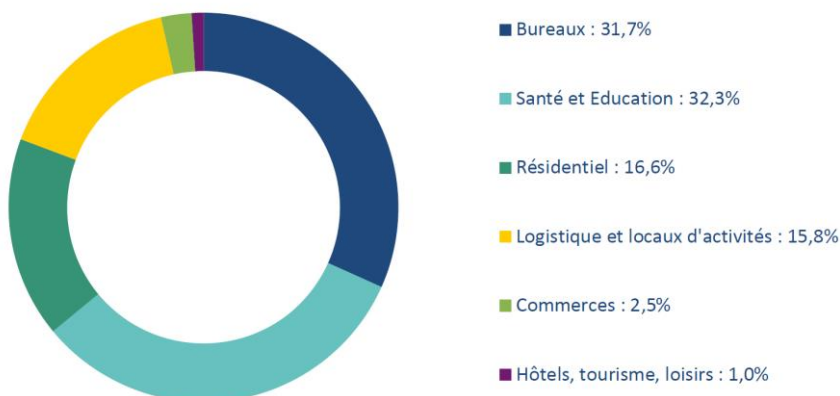
Allocation de la poche immobilière au 31 décembre 2024



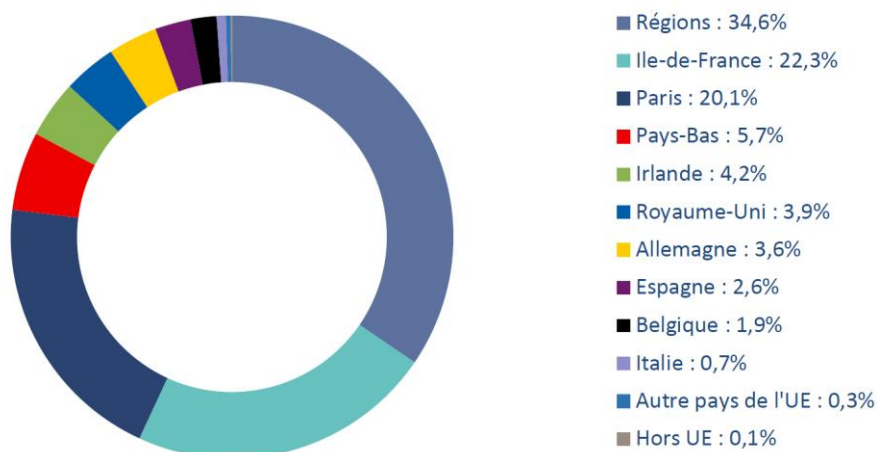
Le portefeuille affiche un taux d'occupation financier moyen en 2024 à 96,5%.

Répartition sectorielle et géographique au 31 décembre 2024

→ Sectorielle



➔ Géographique



Compte tenu de la stabilité des lignes détenues par le fonds, les répartitions sectorielles et géographiques sont globalement stables sur 2024. L'exposition aux « Bureaux » a légèrement diminué pour passer de 34,2% à fin 2023 à 31,7% à fin 2024, en contrepartie de thématiques plus résilientes telles que la « Santé » et le « Résidentiel géré ».

L'exposition à la France s'élève à 77,0% contre 77,7% à fin 2023.

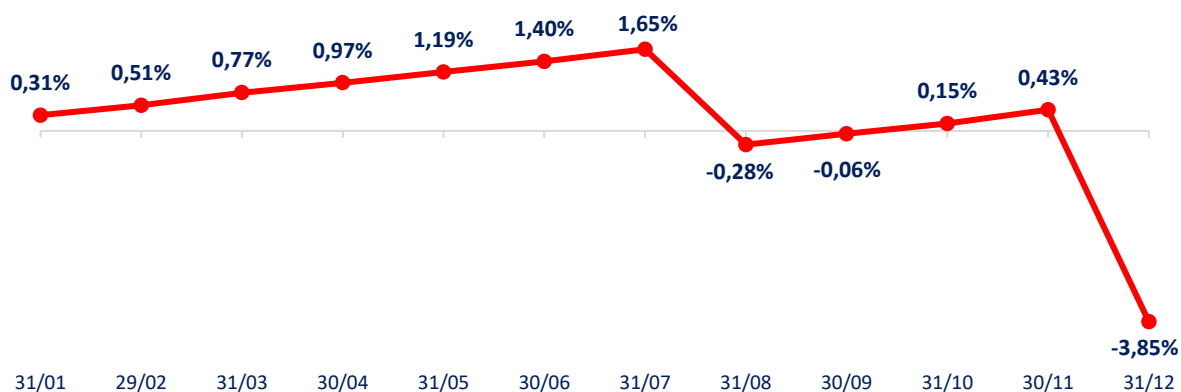
Inventaire au 31 décembre 2024 :

Lignes portefeuille	Actif Net		Valorisation	% de l'ANR	Société de gestion
	Quantité	Prix unitaire			
Epargne Foncière	3 245,00	772,38	2 506 373	12,7%	La Française REM
LF Grand Paris Patrimoine	8 741,00	234,60	2 050 639	10,4%	
LF Opportunité Immo	8 542,00	184,73	1 577 964	8,0%	
LF Avenir Santé	10 838,00	273,00	2 958 774	15,0%	
Pierval Santé	16 257,00	182,56	2 967 878	15,0%	Euryale AM
Neo	12 752,00	187,00	2 384 624	12,1%	Novaxia Neo
Activimmo	2 843,00	545,34	1 550 402	7,8%	Alderan
Novapierre Résidentiel	1 069,00	1 498,43	1 601 822	8,1%	Paref Gestion
Patrimmo Croissance	2 462,00	647,11	1 593 185	8,1%	Praemia REIM
Provision dépréciation titres			- 944 000	-4,8%	
TOTAL IMMOBILIER			18 247 659	92,3%	
LFP Trésorerie Part I	3,50	114 927,80	402 247	2,0%	
TOTAL TRESORERIE			402 247	2,0%	
Coupons à recevoir			224 607	1,1%	
Provision frais de gestion			- 70 397	-0,4%	
Etalement frais d'acquisition SCPI			324 227	1,6%	
Compensation rétro délais de jouissance			-	0,0%	
Etalement délais de jouissance			183 030	0,9%	
Rétrocommission à recevoir			12 443	0,1%	
Stock commission de souscription			- 265 648	-1,3%	
Banque			713 142	3,6%	
TOTAL DISPONIBILITE			1 121 405	5,7%	
ACTIF NET			19 771 312	100,0%	

Evolution de la performance 2024

Au 31 décembre 2024, SMA IMMO affiche une valeur liquidative de 100,82 € contre 104,86 € au 31 décembre 2023, soit une performance de -3,85% sur l'année et de 0,82% depuis la création du fonds en septembre 2022.

Evolution de la performance au cours de l'exercice :



Le contexte macro-économique et géopolitique de cette année a été marqué par de nombreuses incertitudes qui pèsent sur l'économie et engendrent une volatilité des marchés. Celle-ci exerce une pression haussière sur les taux longs dits "sans risque" qui n'ont ainsi pas bénéficié des baisses des taux directeurs annoncées en 2024 par la BCE et la FED : l'OAT français 10 ans termine l'année à 3,3% contre 2,7% à fin 2023.

Par ailleurs, les volumes d'investissement en immobilier ont atteint des niveaux historiquement bas cette année, entraînant une tension supplémentaire sur les valeurs.

Ainsi, les valorisations des actifs immobiliers sont en diminution sur cette année 2024, avec des disparités en fonction des situations géographiques et de la typologie des actifs, ce qui a directement impacté la performance du fonds.

La performance de SMA IMMO a été impactée par la baisse de valeur de 2 SCPI du portefeuille à hauteur de -6,6% :

- LF Grand Paris Patrimoine : baisse de 17,7% le 1^{er} septembre 2024 puis baisse de 14,5% annoncée le 1^{er} janvier 2025, provisionnée dans les comptes ;
- Epargne Foncière : baisse de 19,8% annoncée le 1^{er} janvier 2025, provisionnée dans les comptes.

Les distributions réalisées par les SCPI ont permis de contribuer à la performance du fonds à hauteur de +4,1%. Les taux de distribution, calculés sur la base des valeurs de retrait de début 2024, sont compris entre 4,1% et 6,2%, à l'exception de Patrimmo Croissance (Praemia REIM) et Novapierre Résidentiel (Paref Gestion). Ces 2 SCPI résidentielles n'ont pas effectué de distribution et n'ont pas enregistré de revalorisation courant 2024.

L'ensemble des frais, net de la rémunération des comptes bancaires, ont eu un impact total d'environ -1,3%.

Faits marquants de l'exercice 2024

Date	Evénements
05/06/2024	Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

25/11/2024

Modification de l'effet de levier maximal auquel la société peut recourir (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012) et du pourcentage maximum de la commission de gestion calculé sur actif brut et modification corrélative du tableau relatif aux rémunérations du gérant figurant à l'article 16.2 des statuts.

Examen du compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 170 817,43 euros qui s'explique principalement par :

- Honoraires pour frais de gestion égale à -224 344,04 euros
- Produit de participation égale à 840 957,64 euros
- Dotations pour dépréciations égale à -442 196,74 euros

Affectation du résultat

Les comptes qui vous sont présentés font ressortir un résultat de 170 817,43 euros.

Nous vous proposons d'affecter intégralement le bénéfice de l'exercice au report à nouveau.

Situation d'endettement

La société SMA IMMO n'affiche aucun emprunt ou découvert bancaire en direct. Cependant, de nombreuses lignes du portefeuille ont recours au financement.

Ainsi, le calcul transposé de l'effet de levier AIFM selon la méthode brute ressort à 115,6% de la valeur des actifs.

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

Aucun événement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

Règlementation SFDR/TAXONOMIE

Nous vous informons que la société SMA IMMO étant classée article 8 du Règlement SFDR, il a été inséré dans le Document d'Information des Investisseurs, au 1er janvier 2024, une annexe RTS.

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.

Par ailleurs, vous trouverez le document d'informations périodiques RTS annexé au présent rapport.

Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice jusqu'à la date de l'établissement du rapport

Aucun événement n'est survenu depuis la clôture de l'exercice jusqu'à la date de l'établissement du rapport.

Activités de la société en matière de recherche et de développement

Néant.

Politique de rémunération

La Politique de rémunération des Sociétés de Gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice 2024, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rému. Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66%	1 405 573,21	129	9,00%	770 821 ,04	3 124 606 ,49

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe. Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française : www.la-francaise.com.

Prévisions

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique et politique incertain, marqué par un ralentissement de la croissance mondiale, des tensions commerciales accrues et le retour de politiques protectionnistes aux États-Unis sous l'administration Trump. Ces éléments alimentent la volatilité des marchés et freinent les investissements, en particulier dans un contexte où l'inflation reste instable malgré l'abaissement des taux directeurs de la BCE à 2,50%.

Les valeurs d'expertise des actifs immobiliers restent ainsi sous pression, pénalisées par l'ajustement des taux de capitalisation dans un environnement macroéconomique encore fragile. Cette tendance est accentuée par la hausse des coûts de financement observée ces dernières années, ainsi que par l'évolution des stratégies d'investissement des acteurs institutionnels, qui pèsent durablement sur la valorisation des actifs.

Néanmoins, les SCPI composant le portefeuille immobilier de la société bénéficient d'une situation saine, malgré un marché de parts en attente de retrait pour certaines, avec des distributions de revenus globalement réguliers et des financements long terme à taux fixes. En outre, la mutualisation du portefeuille et les critères patrimoniaux appliqués à la sélection des investissements constituent un élément essentiel qui devrait permettre de sécuriser ces revenus, qui par ailleurs seront indexés sur l'inflation.

Dans ce contexte, le suivi de la liquidité sera un des éléments clefs de la gestion pour l'année 2025. La société de gestion cherchera des opportunités d'investissement pour diversifier le portefeuille de SMA IMMO et pour respecter le seuil des 10% de liquidités maximum.

Délais de paiement

	Article D 441 - I - 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées Au 31 décembre 2021 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <u>émises</u> non réglées Au 31 décembre 2021 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)	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	-												
Montant HT total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (HT)	-	-	-	-	-	-							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)							-	-	-	-	-	-	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues													
Montant total des factures exclues (HT)													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						

Contrôle du Commissaire aux Comptes

Vous allez prendre connaissance du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels. Par ailleurs vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.

A toutes fins utiles nous vous indiquons qu'aucune convention relevant de l'article L. 612-5 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

Nous vous rappelons que PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé en qualité de commissaire aux comptes, par voie statutaire, pour une période de six exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027.

Conclusion

Nous espérons que l'ensemble de ces propositions et résolutions emportera votre agrément et que vous voudrez bien donner quitus de sa gestion à votre gérant au cours de l'exercice écoulé.

La Gérance
La Française Real Estate Managers
Représentée par Monsieur Philippe DEPOUX

RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Lecture des rapports de la gérance et du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus à la gérance)

Les associés, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et du rapport général du commissaire aux comptes, approuvent les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

En conséquence, ils donnent à la gérance quitus entier et sans réserve de sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice)

Les associés décident que :

- le résultat de l'exercice, soit la somme de 170 817,43 euros, est incorporé au report à nouveau qui s'élèvera ainsi à 232 897,07 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre de l'exercice.

TROISIEME RESOLUTION

(Constataion de l'augmentation nette du capital de la société à la clôture de l'exercice)

Les associés prennent acte qu'à la clôture de l'exercice le capital de la société ressort à 19 609 843 euros.

QUATRIEME RESOLUTION

(Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce et approbation de ces conventions)

Les associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 612-5 du Code de commerce, approuvent les termes dudit rapport.

CINQUIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Insertion dans les statuts de la faculté de réduire le capital social de la Société en dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum – Modification corrélative de l'article 8.2 des statuts)

Les associés décident à l'unanimité d'insérer dans les statuts la faculté pour la Société de procéder à des réductions de capital en dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum et de modifier corrélativement l'article 8.2 des statuts de la façon suivante :

- Ancienne rédaction

« 8.2 Diminution du capital – Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait dans les conditions des articles 8.2.1 des statuts. Le capital social peut également être réduit par l'exclusion d'associés décidée par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions de l'article 21.2.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à deux cents (200) euros.

Le capital social peut par ailleurs être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 21.2 des statuts. »

- Nouvelle rédaction

« 8.2 Diminution du capital – Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait dans les conditions des articles 8.2.1 des statuts. Le capital social peut également être réduit par l'exclusion d'associés décidée par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions de l'article 21.2.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à deux cents (200) euros.

En dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum, le capital social peut par ailleurs être réduit en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés. »

DEUXIEME RESOLUTION

Réduction de capital par réduction de la valeur nominale – affectation de la réduction du capital à la prime d'émission – modification corrélative de l'article 7 des statuts

Les Associés, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décident à l'unanimité de réduire le capital par réduction de la valeur nominale de 100 euros à 50 euros et de donner tous pouvoirs au Gérant, à l'effet :

- d'arrêter le montant définitif de la réduction de capital par réduction de la valeur nominale,
- d'affecter la somme correspondant à la réduction de capital au poste « prime d'émission »
- de constater la réalisation définitive de la réduction de capital,
- et plus généralement faire le nécessaire, à l'effet de rendre définitive la réduction de capital.

et d'insérer dans les statuts la nouvelle valeur nominale à compter de la constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital et en conséquence de modifier l'article 7 des statuts de la façon suivante :

- **Ancienne rédaction**

« Article 7. Capital social initial

Le capital social initial est fixé à la somme de deux mille euros (2 000 €) divisé en 20 parts sociales de 100 euros, numérotées de 1 à 20 entièrement souscrites et libérées et attribuées à la constitution aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- SMAvie BTP,
à concurrence de 10 parts, numérotées de 1 à 10 en rémunération de son apport,
ci 10 parts
- SMABTP
à concurrence de 10 parts, numérotée 11 à 20 en rémunération de son apport,
ci 10 parts
- Soit au total 20 parts

Les soussignés déclarent que ces parts sociales sont réparties entre eux dans les proportions sus-indiquées et sont entièrement libérées.

Les parts sont fractionnées en cent-millièmes, dénommées fractions de parts.

Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

- **Nouvelle rédaction**

« Article 7. Capital social initial

Le capital social initial est fixé à la somme de deux mille euros (2 000 €) divisé en 20 parts sociales de 100 euros, numérotées de 1 à 20 entièrement souscrites et libérées et attribuées à la constitution aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- SMAvie BTP,
à concurrence de 10 parts, numérotées de 1 à 10 en rémunération de son apport,
ci 10 parts
- SMABTP
à concurrence de 10 parts, numérotée 11 à 20 en rémunération de son apport,
ci 10 parts
- Soit au total 20 parts

Les soussignés déclarent que ces parts sociales sont réparties entre eux dans les proportions sus-indiquées et sont entièrement libérées.

Les parts sont fractionnées en cent-millièmes, dénommées fractions de parts.

Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Par décisions unanimes des associés prises en date du 5 juin 2025, la valeur nominale de la part sociale a été ramenée de 100 euros à 50 euros. »

TROISIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2024

BILAN DE SMA IMMO AU 31/12/2023

	31/12/2024			31/12/2023
ACTIF	Montants bruts	Amortissements et dépréciations	Montants nets	Montants nets
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Immobilisations financières				
Participations	19 924 631,74	748 392,61	19 176 239,13	19 618 435,87
Créances rattachées à des participations	12 442,72		12 442,72	14 761,99
Autres				
Total I	19 937 074,46	748 392,61	19 188 681,85	19 633 197,86
Actif circulant				
Créances				
Créances locataires et comptes rattachés	-		-	-
Créances locataires créances douteuses	-		-	-
Créances fiscales et sociales	-		-	-
Associés	-		-	-
Créances société de gestion	-		-	-
Créances fournisseurs	-		-	-
Autres créances	-		-	-
Valeurs mobilières de placement	385 391,27	-	385 391,27	385 391,27
Disponibilités	730 995,15		730 995,15	115 038,52
Charges constatées d'avance	-		-	-
Total II	1 116 386,42	-	1 116 386,42	500 429,79
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisitions des immeubles et autres immobilisations locatives	-		-	
Autres charges à étaler	-		-	
Total III	-	-	-	
TOTAL GENERAL I + II + III	21 053 460,90	748 392,61	20 305 068,27	20 133 627,65

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
PASSIF	Montants nets	Montants nets
Capitaux propres		
Capital	19 609 843,14	19 609 843,14
Prime d'émission, de fusion, d'apport	392 156,86	392 156,86
Ecarts de réévaluation	-	-
Ecarts d'équivalence	-	-
Capital non libéré	-	-
Réserves		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres	-	-
Report à nouveau	62 079,64	(433 630,91)
Résultat de l'exercice		
Résultat de l'exercice (avant acomptes et PL)	170 817,43	495 710,55
Résultat N-1	-	-
Acomptes sur distribution	-	-
Total I	20 234 897,07	20 064 079,64
Dettes		
Emprunts auprès des établissements de crédits	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunt et dettes financières diverses	-	-
Dettes société de gestion	-	-
Dettes fournisseurs	70 171,20	69 548,01
Dettes locataires créditeurs	-	-
Dettes fiscales et sociales	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Associés (Comptes courants)	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-
Autres dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total II	70 171,20	69 548,01
TOTAL GENERAL I + II	20 305 068,27	20 133 627,65

COMPTE DE RESULTAT DE SMA IMMO AU 31/12/2024

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
COMPTE DE RESULTAT	Montants nets	Montants nets
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)		
Montant net du chiffre d'affaires	-	
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		-
Total I	-	-
Charges d'exploitation		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		-
Autres achats et charges externes	246 973,49	237 501,62
Impôts, taxes et versements assimilés		-
Sur immobilisations dotations aux amortissements		-
Sur immobilisations dotations aux dépréciations		-
Sur actif circulant dotations aux dépréciations		-
Dotations aux provisions		-
Total II	246 973,49	237 501,62
Résultat d'exploitation (I-II)	(246 973,49)	(237 501,62)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice ou perte transféré III		
Perte ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation	840 957,64	635 662,56
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	70 162,40
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	19 030,02	27 387,21
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total V	859 987,66	733 212,17
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	442 196,74	-
Intérêts et charges assimilées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total VI	442 196,74	-
Résultat financier (V-VI)	417 790,92	733 212,17
Résultat courant avant impôts (I+II+III-IV+V-VI)	170 817,43	495 710,55
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opération de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opération de capital	-	-
Total VII	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opération de capital	-	-
Total VIII	-	-
Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-	-
Impôts sur les bénéfices IX		
Total des produits (I+III+V+VII)	859 987,66	733 212,17
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX)	689 170,23	237 501,62
Bénéfice ou perte	170 817,43	495 710,55

REGLES ET METHODES COMPTABLES ET NOTES SUR LE BILAN

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC n° 2014-03 et ANC 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

L'exercice comptable a une durée du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits.

Les immeubles détenus en direct sont comptabilisés par composant, et font l'objet d'un amortissement, dont la durée dépend du type de composant.

Plus ou moins-value latente

La plus ou moins-value latente traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la Gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier et l'état du marché immobilier.

Règles d'évaluation

a) Pour les SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription : à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation : à la valeur de réalisation minorée de 5% maximum dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ; ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque mois à concurrence de 1/3 du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

b) Pour les OPCI

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

c) Pour les autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, sur la base de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

d) Les immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

- Les valeurs mobilières de trésorerie
- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance.
- Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé, et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance.

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent, affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre.

Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance.

Provision pour risque d'exigibilité

Le Gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

Provision pour dépréciation

Le Gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur estimée de chaque actif, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

Provision pour frais et droits et collecte non investie

Le Gérant a la faculté de doter une provision destinée à couvrir les :

- frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société pour certains investissements ;
- frais et droits liés à la collecte non investie.

Répartition du capital

Le capital social est fixé à la somme de 19 609 843 euros

Engagements hors bilan

Néant.

Règle de calcul des frais de gestion

La Société règle de façon récurrente la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de gestion de la Société, à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, l'optimisation des modalités de financement, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, la valorisation mensuelle du fonds, l'information des porteurs et l'établissement du rapport annuel de gestion.

Au 31 décembre 2024, les frais de gestion réellement appliqués sont de 0,9% HT de l'actif net. L'actif net retenu est celui défini pour la détermination de la valeur liquidative. Il est déterminé hebdomadairement avant prise en compte de la collecte et des frais de gestion de la semaine.

Le montant des commissions de gestion comptabilisées au titre de l'exercice 2024 s'établit à 224 344,04 euros.

Tableau de variation des capitaux propres

Situations et mouvements	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Capital	19 609 843			19 609 843
Prime d'émission	392 157			392 157
Report à nouveau	-433 631	495 711		62 080
Prime de fusion				
Affectation du résultat au capital				
Résultat de l'exercice	495 711		-324 893	170 817
TOTAL	20 064 080	495 711	-324 893	20 234 897

Tableau des amortissements

Situations et mouvements	A	B	C	D
	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions d'amortissements de l'exercice	Amortissements cumulés à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

Tableau des dépréciations

Situations et mouvements Rubriques	A	B	C	D
	Depreciations au debut de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Depreciations a la fin de l'exercice
<u>Immobilisations incorporelles</u>				
<u>Immobilisations corporelles</u>				
<u>Immobilisations financières</u>	306 196	442 197	0	748 393
		442 197	0	
TOTAL	306 196	442 197	0	748 393

Tableau des charges à payer

	31/12/2024
<u>401210 - Provisions frais de gestion divers</u>	70 171,20
<u>4686200 - Charges à régulariser</u>	
TOTAL	70 171,20

Etat des créances

Créances (a)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	12 443	0	12 443
Prêts (1)	0	0	0
Autres	0	0	0
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	0	0	0
Autres	0	0	0
Capital souscrit - appelé, non versé	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL	12 443	0	12 443
(1) Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Etat des dettes

Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances		
		à moins 1 an	à plus 1 an	à plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (2)	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires (2)	0	0	0	0
Emprunts (2) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 2 ans au maximum à l'origine	0	0	0	0
- à plus de 2 ans à l'origine	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers (2) (3)	0	0		0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	70 171	70 171	0	0
Dettes fiscales et sociales		0	0	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		0	0	0
Autres dettes (3)		0	0	0
Produits constatés d'avance		0	0	0
TOTAL	70 171	70 171	0	0
(2) Emprunts souscrits en cours d'exercice				0
(3) Dont ... envers les associés (indication du poste concerné)	0			0

Tableau des filiales et des participations

	Capital (6)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (6) (10)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus (7) (8)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (7) (9)	Montant des cautions et avals donnés par la société (7)	Produits d'exploitations hors taxes du dernier exercice écoulé (7) (10)	Résultats avant impôts (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (7) (10)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (7)	Observations
				Brutte	Nette						
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus (2) (3).											
1. Filiales (à détailler) (+ de 50 % du capital détenu par la société).	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Participations (à détailler) (10 à 50 % du capital détenu par la société).	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.											
1. Filiales non reprises au § A.											
a. Filiales françaises (ensemble)				0	0	0	0			0	
b. Filiales étrangères (ensemble) (4)				0	0	0	0			0	
2. Participations non reprises au § A.											
a. Dans des sociétés françaises (ensemble)				19 924 632	19 176 239	0	0			0	
b. Dans des sociétés étrangères (ensemble)				0	0	0	0			0	

(1) Pour chacune des filiales et des entités, avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (numéro SIREN).

(2) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (8) (9) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).

(3) Pour chaque filiale et entité avec laquelle la société a un lien de participation indiquer la dénomination et le siège social.

(4) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.

(5) Mentionner au pied du tableau la parité entre le franc métropolitain et les autres devises.

(6) Dans la monnaie locale d'opération.

(7) En francs français, puis en euros lorsque l'entité utilisera pour présenter ses comptes.

(8) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la colonne Observations.

(9) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déduction des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la colonne Observations, les provisions constituées le cas échéant.

(10) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société, le préciser dans la colonne Observations.

Tableau de variation des immobilisations financières

Situations et mouvements	Montant net 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Dépréciations	Montant net 31/12/2024
Participations	19 618 436			-442 197	19 176 239
Créances rattachées à des participations	14 762		-2 319		12 443
Autres					0
TOTAL	19 633 198	0	-2 319	-442 197	19 188 682

Evènements survenus depuis la clôture

Néant.

**DOCUMENT D'INFORMATIONS PERIODIQUES
ANNEXE RTS**

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 bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie 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 n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dénomination du produit : SMA Immo

Identifiant d'entité juridique :
969500B4D8K4KZJQ2G15

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : N/A

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

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

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 37,5% d'investissements durables

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

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

☐ ayant un objectif social

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



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

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit ont été atteintes.

Le Fonds promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » en prenant en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers en phase de sélection et de gestion de son portefeuille immobilier.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

Un actif qui promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion, est un actif pour lequel le Fonds a collecté ou estimé les données de consommations d'énergie, (ii) les émissions de gaz à effet de serre, et (iii) les données relatives au tri et traitement des déchets.

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales du Fonds sont:

- la part du Fonds dont les consommations d'énergie liées à l'exploitation d'actifs immobiliers (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) sont collectées ou estimées

- la part du Fonds dont les émissions de gaz à effet de serre sont calculées, et
- la part du Fonds dont la solution retenue pour le tri et traitement des déchets d'exploitation a été collectée

Au 31 décembre 2024, les consommations d'énergie de 72,5% des actifs immobiliers du Fonds avaient été collectées ou estimées. Sur l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 290kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique, mesurée sur la même période, en énergie finale s'établissait à 150kWh_{EF}/m²/an¹.

Au 31 décembre 2024, les émissions de gaz à effet de serre de 72,5% des actifs immobiliers du Fonds avaient été calculées sur la base des consommations d'énergie collectées. Sur l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 15,9 kgeqCO₂/m²/an.

Au 31 décembre 2023, la solution retenue pour le tri et le traitement des déchets avait été analysée pour 66,7% des actifs immobiliers du Fonds.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

	2022	2023	2024
Part du Fonds dont les consommations d'énergie ont été collectées ou estimées	88,6%	79,4%	72,5%
Part du Fonds dont les émissions de CO ₂ ont été calculées	88,6%	79,4%	72,5%
Part du Fonds pour laquelle la solution retenue pour le tri et traitement des déchets d'exploitations a été collectée	69,2%	66,7%	65,9%

SMA Immo étant un fonds de fonds, l'évolution des indicateurs de durabilité dépend principalement de la collecte des données auprès des sociétés de gestion externe.

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

Les actifs immobiliers du Fonds qui poursuivent un objectif d'investissement durable sont ceux qui contribuent significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Le Fonds, sur la partie de ses actifs poursuivant un objectif d'investissement durable, contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre moyenne de ces actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est la comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

¹ Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire, retenu par le Fonds pour l'électricité, est de 2,3

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 aux sujets d'anti-corruption.

Pour l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable s'établit à 16,6kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 21,8kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2024, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental sur 37,5% de son actif brut.

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

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

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

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- les changements climatiques
- les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds a adopté une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

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

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

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

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 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 ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2024, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0%.

Le taux de couverture de cet indicateur est de 72,5%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C pour les actifs livrés avant le 31/12/2020 ou (ii) ceux dont le calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) est équivalent ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur pour les actifs construits après le 31/12/2020.

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 69,4%.

Le taux de couverture de cet indicateur est de 72,5%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie finale, est de 150kWh_{EF}/m²/an.

Le taux de couverture de cet indicateur est de 72,5%

Le Fonds sensibilise les sociétés de gestion des fonds dans lesquels il investit à l'importance de mettre en place des politiques ambitieuses en matière de réduction des consommations d'énergie

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 15,9kg_{eq}CO₂/m²/an.

Le taux de couverture de cet indicateur est de 72,5%.

Le Fonds sensibilise les sociétés de gestion des fonds dans lesquels il investit à l'importance de favoriser les sources d'énergie décarbonées.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2024, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets est de 3,8%.

Le taux de couverture de cet indicateur est de 66,7%.

Le Fonds sensibilise les sociétés de gestion des fonds dans lesquels il investit à l'importance de mettre en place des solutions de tri et de traitement des déchets.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024-31/12/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Pierval Santé (Euryale)	Santé	12%	Europe
LF Avenir Santé (La Française Rem)	Santé	12%	Europe
LF Epargne Foncière (La Française REM)	Diversifié	10%	Europe
Néo (Novaxia)	Bureaux	10%	Europe



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

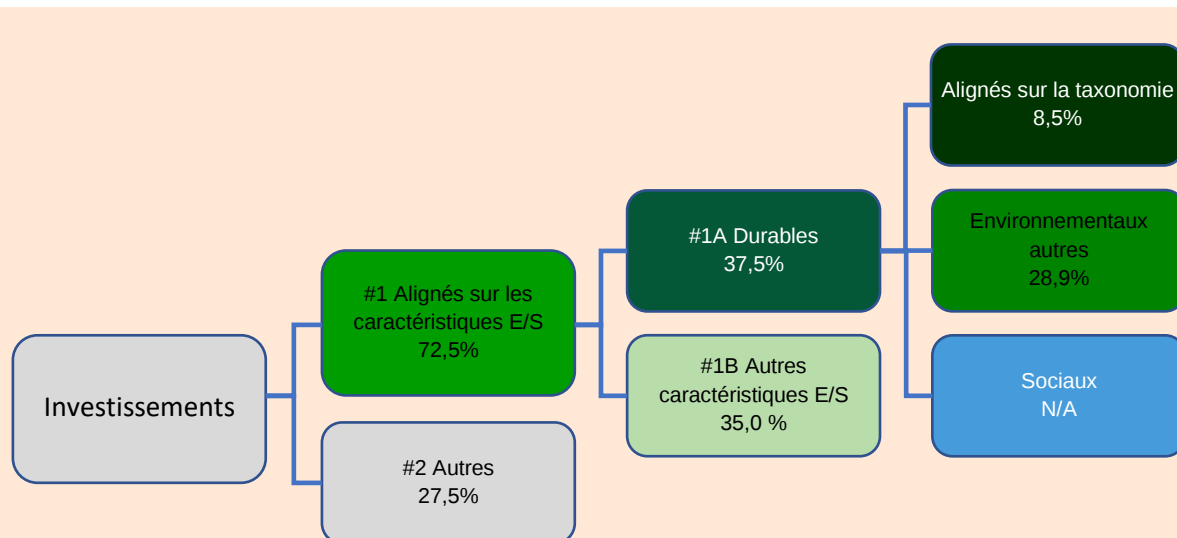
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales sur 72,5% de l'actif brut du Fonds, et poursuit un objectif d'investissement durable sur 37,5% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire et résidentiel.



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 dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement sur Taxonomie des actifs détenus par des fonds gérés par des sociétés de gestion externes n'est pas pris en compte dans le calcul d'alignement sur taxonomie du Fonds SMA Immo. Seuls sont pris en compte les actifs alignés sur Taxonomie gérés directement par La Française REM.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 8,5%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

Compte tenu des spécificités liées à la collecte de données des fonds de fonds, le Fonds n'a pas été en mesure de calculer les alignements à Taxonomie fondés sur le Chiffres d'Affaires et les Capex.

L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 0%.

L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 0%

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE²?

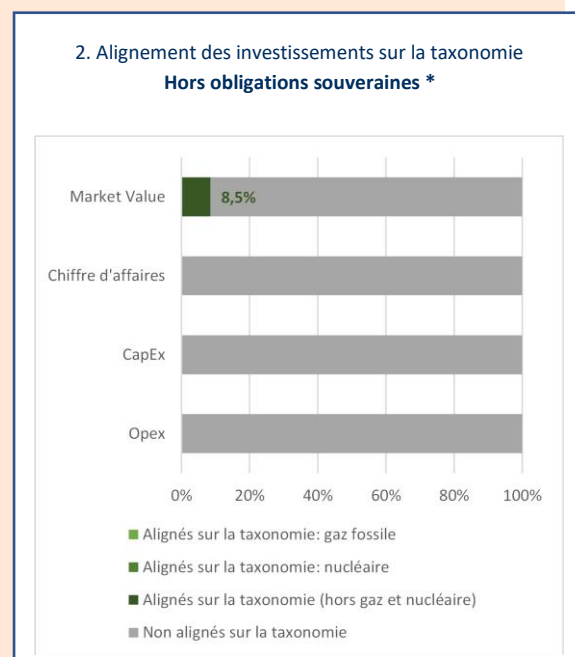
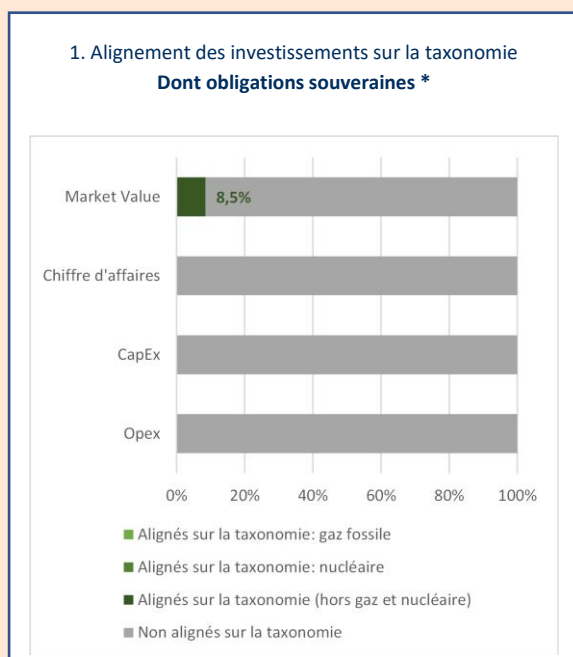
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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



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

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

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024
Indicateur Valeur de Marché	5,7%	9,8%	8,5%
Indicateur Chiffre d'Affaires	0%	0%	0%
Indicateur Capex	0%	0%	0%

SMA Immo étant un fonds de fonds, l'évolution de l'alignement sur la taxonomie dépend principalement de la collecte des données auprès des sociétés de gestion externe.



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

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 35%.

Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.



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

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des fonds pour lesquels le Fonds n'a pas réussi à collecter de données ESG. Ils offrent les garanties environnementales et sociales minimum correspondant à la réglementation française.



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

Le Fonds a initié des échanges constructifs autour des enjeux environnementaux avec les sociétés de gestion des fonds dans lesquels il est investi. Par ailleurs, le Fonds a formalisé une grille d'échanges de données ESG afin de remonter les données ESG des fonds à une fréquence annuelle. Le Fonds opère des contrôles de cohérence sur les données transmises par les sociétés de gestion externes.



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

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

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marche large ?

Non applicable.

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 applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SMA IMMO

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés
SMA IMMO
128 Boulevard Raspail
75006 paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SMA IMMO 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.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables

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.

Estimations comptables

Les notes « Règles d'évaluation » et « Provision pour dépréciation » de la partie « Règles et méthodes comptables et notes sur le bilan » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des titres de participations, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant 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 direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

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

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

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

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2024

BILAN DE SMA IMMO AU 31/12/2023

	31/12/2024			31/12/2023
ACTIF	Montants bruts	Amortissements et dépréciations	Montants nets	Montants nets
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Immobilisations financières				
Participations	19 924 631,74	748 392,61	19 176 239,13	19 618 435,87
Créances rattachées à des participations	12 442,72		12 442,72	14 761,99
Autres				
Total I	19 937 074,46	748 392,61	19 188 681,85	19 633 197,86
Actif circulant				
Créances				
Créances locataires et comptes rattachés	-		-	-
Créances locataires créances douteuses	-		-	-
Créances fiscales et sociales	-		-	-
Associés	-		-	-
Créances société de gestion	-		-	-
Créances fournisseurs	-		-	-
Autres créances	-		-	-
Valeurs mobilières de placement	385 391,27	-	385 391,27	385 391,27
Disponibilités	730 995,15		730 995,15	115 038,52
Charges constatées d'avance	-		-	-
Total II	1 116 386,42	-	1 116 386,42	500 429,79
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisitions des immeubles et autres immobilisations locatives	-		-	
Autres charges à étaler	-		-	
Total III	-	-	-	
TOTAL GENERAL I + II + III	21 053 460,90	748 392,61	20 305 068,27	20 133 627,65

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
PASSIF	Montants nets	Montants nets
Capitaux propres		
Capital	19 609 843,14	19 609 843,14
Prime d'émission, de fusion, d'apport	392 156,86	392 156,86
Ecarts de réévaluation	-	-
Ecarts d'équivalence	-	-
Capital non libéré	-	-
Réserves		
Réserve légale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres	-	-
Report à nouveau	62 079,64	(433 630,91)
Résultat de l'exercice		
Résultat de l'exercice (avant acomptes et PL)	170 817,43	495 710,55
Résultat N-1	-	-
Acomptes sur distribution	-	-
Total I	20 234 897,07	20 064 079,64
Dettes		
Emprunts auprès des établissements de crédits	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunt et dettes financières diverses	-	-
Dettes société de gestion	-	-
Dettes fournisseurs	70 171,20	69 548,01
Dettes locataires créditeurs	-	-
Dettes fiscales et sociales	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Associés (Comptes courants)	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-
Autres dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total II	70 171,20	69 548,01
TOTAL GENERAL I + II	20 305 068,27	20 133 627,65

COMPTE DE RESULTAT DE SMA IMMO AU 31/12/2024

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
COMPTE DE RESULTAT	Montants nets	Montants nets
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)		
Montant net du chiffre d'affaires	-	
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		-
Total I	-	-
Charges d'exploitation		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		-
Autres achats et charges externes	246 973,49	237 501,62
Impôts, taxes et versements assimilés		-
Sur immobilisations dotations aux amortissements		-
Sur immobilisations dotations aux dépréciations		-
Sur actif circulant dotations aux dépréciations		-
Dotations aux provisions		-
Total II	246 973,49	237 501,62
Résultat d'exploitation (I-II)	(246 973,49)	(237 501,62)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice ou perte transféré III		
Perte ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation	840 957,64	635 662,56
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	70 162,40
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	19 030,02	27 387,21
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total V	859 987,66	733 212,17
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	442 196,74	-
Intérêts et charges assimilées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total VI	442 196,74	-
Résultat financier (V-VI)	417 790,92	733 212,17
Résultat courant avant impôts (I+II+III-IV+V-VI)	170 817,43	495 710,55
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opération de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opération de capital	-	-
Total VII	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opération de capital	-	-
Total VIII	-	-
Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-	-
Impôts sur les bénéfices IX		
Total des produits (I+III+V+VII)	859 987,66	733 212,17
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX)	689 170,23	237 501,62
Bénéfice ou perte	170 817,43	495 710,55

REGLES ET METHODES COMPTABLES ET NOTES SUR LE BILAN

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC n° 2014-03 et ANC 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

L'exercice comptable a une durée du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits.

Les immeubles détenus en direct sont comptabilisés par composant, et font l'objet d'un amortissement, dont la durée dépend du type de composant.

Plus ou moins-value latente

La plus ou moins-value latente traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la Gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier et l'état du marché immobilier.

Règles d'évaluation

a) Pour les SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription : à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation : à la valeur de réalisation minorée de 5% maximum dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ; ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque mois à concurrence de 1/3 du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

b) Pour les OPCI

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

c) Pour les autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, sur la base de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

d) Les immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

- Les valeurs mobilières de trésorerie
- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance.
- Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé, et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance.

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent, affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre.

Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance.

Provision pour risque d'exigibilité

Le Gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

Provision pour dépréciation

Le Gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur estimée de chaque actif, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

Provision pour frais et droits et collecte non investie

Le Gérant a la faculté de doter une provision destinée à couvrir les :

- frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société pour certains investissements ;
- frais et droits liés à la collecte non investie.

Répartition du capital

Le capital social est fixé à la somme de 19 609 843 euros

Engagements hors bilan

Néant.

Règle de calcul des frais de gestion

La Société règle de façon récurrente la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de gestion de la Société, à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, l'optimisation des modalités de financement, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, la valorisation mensuelle du fonds, l'information des porteurs et l'établissement du rapport annuel de gestion.

Au 31 décembre 2024, les frais de gestion réellement appliqués sont de 0,9% HT de l'actif net. L'actif net retenu est celui défini pour la détermination de la valeur liquidative. Il est déterminé hebdomadairement avant prise en compte de la collecte et des frais de gestion de la semaine.

Le montant des commissions de gestion comptabilisées au titre de l'exercice 2024 s'établit à 224 344,04 euros.

Tableau de variation des capitaux propres

Situations et mouvements	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Capital	19 609 843			19 609 843
Prime d'émission	392 157			392 157
Report à nouveau	-433 631	495 711		62 080
Prime de fusion				
Affectation du résultat au capital				
Résultat de l'exercice	495 711		-324 893	170 817
TOTAL	20 064 080	495 711	-324 893	20 234 897

Tableau des amortissements

Situations et mouvements	A	B	C	D
	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions d'amortissements de l'exercice	Amortissements cumulés à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

Tableau des dépréciations

Situations et mouvements Rubriques	A	B	C	D
	Depreciations au debut de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Depreciations a la fin de l'exercice
<u>Immobilisations incorporelles</u>				
<u>Immobilisations corporelles</u>				
<u>Immobilisations financières</u>	306 196	442 197	0	748 393
		442 197	0	
TOTAL	306 196	442 197	0	748 393

Tableau des charges à payer

	31/12/2024
<u>401210 - Provisions frais de gestion divers</u>	70 171,20
<u>4686200 - Charges à régulariser</u>	
TOTAL	70 171,20

Etat des créances

Créances (a)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	12 443	0	12 443
Prêts (1)	0	0	0
Autres	0	0	0
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	0	0	0
Autres	0	0	0
Capital souscrit - appelé, non versé	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL	12 443	0	12 443
(1) Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Etat des dettes

Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances		
		à moins 1 an	à plus 1 an	à plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (2)	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires (2)	0	0	0	0
Emprunts (2) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 2 ans au maximum à l'origine	0	0	0	0
- à plus de 2 ans à l'origine	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers (2) (3)	0	0		0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	70 171	70 171	0	0
Dettes fiscales et sociales		0	0	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		0	0	0
Autres dettes (3)		0	0	0
Produits constatés d'avance		0	0	0
TOTAL	70 171	70 171	0	0
(2) Emprunts souscrits en cours d'exercice				0
(3) Dont ... envers les associés (indication du poste concerné)	0			0

Tableau des filiales et des participations

	Capital (6)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (6) (10)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus (7) (8)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (7) (9)	Montant des cautions et avals donnés par la société (7)	Produits d'exploitations hors taxes du dernier exercice écoulé (7) (10)	Résultats avant impôts (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (7) (10)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (7)	Observations
				Brutte	Nette						
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus (2) (3).											
1. Filiales (à détailler)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Participations (à détailler)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.											
1. Filiales non reprises au § A.											
a. Filiales françaises (ensemble)				0	0	0	0			0	
b. Filiales étrangères (ensemble) (4)				0	0	0	0			0	
2. Participations non reprises au § A.											
a. Dans des sociétés françaises (ensemble)				19 924 632	19 176 239	0	0			0	
b. Dans des sociétés étrangères (ensemble)				0	0	0	0			0	

- (1) Pour chacune des filiales et des entités, avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (numéro SIREN).
- (2) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (8) (9) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).
- (3) Pour chaque filiale et entité avec laquelle la société a un lien de participation indiquer la dénomination et le siège social.
- (4) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.
- (5) Mentionner au pied du tableau la parité entre le franc métropolitain et les autres devises.
- (6) Dans la monnaie locale d'opération.
- (7) En francs français, puis en euros lorsque l'entité utilisera pour présenter ses comptes.
- (8) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de réévaluation dans la colonne Observations.
- (9) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déduction des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la colonne Observations, les provisions constituées le cas échéant.
- (10) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société, le préciser dans la colonne Observations.

Tableau de variation des immobilisations financières

Situations et mouvements	Montant net 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Dépréciations	Montant net 31/12/2024
Participations	19 618 436			-442 197	19 176 239
Créances rattachées à des participations	14 762		-2 319		12 443
Autres					0
TOTAL	19 633 198	0	-2 319	-442 197	19 188 682

Evènements survenus depuis la clôture

Néant.

SMA IMMO

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les
conventions réglementées**

**(Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024)**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés

SMA IMMO

128 Boulevard Raspail

75006 paris

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.