



Sofi prime

SCPI investie dans l'immobilier résidentiel *Prime* parisien

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice

2017



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	4
---	------------------------------------------------------	----------

▶	CHIFFRES CLÉS 2017	5
---	---------------------------	----------

1.

	RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017	7
--	-------------------------------------------------------------	----------

1.1	EVOLUTION DU MARCHÉ.....	8
1.2	EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS.....	10
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	10
1.4	GESTION LOCATIVE.....	12
1.5	GESTION IMMOBILIERE.....	13
1.6	RESULTATS FINANCIERS.....	14
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE.....	17
1.8	FISCALITE.....	18
1.9	INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL.....	19
1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	19
1.11	PERSPECTIVES.....	20

2.

	RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017	21
--	----------------------------------------------	-----------

2.1	ETAT DU PATRIMOINE.....	22
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	23
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	23
2.4	COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	24
2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	26
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017.....	30

3.

	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE	33
--	------------------------------------------------------------------	-----------

4.

	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	35
--	--------------------------------------------	-----------

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2017).....	36
4.2	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017).....	38

5.

	PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 MAI 2018	39
--	----------------------------------------------------------------------------------------	-----------

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

PROFIL	<p>SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe. Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de logements de grande qualité à Paris en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. SOFIPRIME vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°16-26 du 20 septembre 2016</p> <p>Date de création : 20 septembre 2016.</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017	<p>Madame Christine REMACLE, Présidente</p> <p>La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT</p> <p>Monsieur Philip LOEB</p> <p>La SC NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT</p> <p>La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTOLO</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société Anonyme au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : : CABINET GUINARD, 11 rue du Maréchal FOCH, 94 360 Bry-sur-Marne</p> <p>Suppléant : : AUDIT SYNERGIE ET FINANCE - 11 rue du Maréchal FOCH, 94 360 Bry-sur-Marne</p>
DÉPOSITAIRE	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p>

CHIFFRES CLÉS 2017

	31/12/2017	
	(16 mois)	
	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits	1 891 553	
dont loyers	110 912	
Charges	1 975 606	
Résultat	-84 053	-5,90
Somme distribuable	0	
Dividende	0	0,00
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Capital social	5 259 960	
Total des capitaux propres	5 688 101	
Immobilisations locatives	8 047 841	
Dettes bancaires	3 704 576	
Nombre de parts	34 605	
Nombre d'associés	117	
Capitalisation	7 613 100	
Prix de souscription		220,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		
Valeur de retrait		-
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertises HD	8 540 000	
Valeur comptable	5 688 101	164,37
Valeur de réalisation	6 190 160	178,88
Valeur de reconstitution	7 537 622	217,82
Surface du patrimoine (m ²)	670 m ²	
Taux d'occupation moyen (%) ⁽²⁾	86,89%	

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

(2) Déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

1

2

3

4

5



1

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017

1.1	EVOLUTION DU MARCHÉ	8	1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	17
1.2	EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	10	1.8	FISCALITÉ	18
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	10	1.9	INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL	19
1.4	GESTION LOCATIVE	12	1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	13	1.11	PERSPECTIVES	20
1.6	RESULTATS FINANCIERS	14			

1.1 EVOLUTION DU MARCHÉ

► 1.1.1 Perspectives économiques

A la suite d'une année 2017 qui a vu une claire amélioration de l'environnement économique mondial dans les différentes zones géographiques, 2018 s'annonce sur une note positive. La croissance américaine n'a pas faibli et le stimulus fiscal finalement adopté devrait continuer de porter l'économie en 2018. Le commerce mondial serait tiré par la reprise des économies émergentes et le redémarrage de la consommation, entraînant les importations dans leur sillage.

Dans la zone euro, la croissance a de nouveau été soutenue en 2017 (+ 2,4%) et le climat des affaires est au plus haut depuis 17 ans : les incertitudes politiques en Europe, avec les modalités du Brexit, la crise catalane, la constitution plus laborieuse que prévu d'une majorité de gouvernement en Allemagne ainsi que les élections à venir en Italie, ne semblent pas pour l'instant affecter le moral des entrepreneurs.

La France devrait s'inscrire dans ce mouvement d'ensemble : après une année 2017 qui a vu son économie croître au-delà des prévisions à +1,9%, la croissance annuelle en 2018 s'établirait entre +1,7% et +1,9% selon les sources, portée par les investissements publics et privés en hausse, ainsi qu'une consommation des ménages soutenue malgré un possible ralentissement du pouvoir d'achat du fait du calendrier fiscal. Il est à noter que le climat des affaires est en constante progression, atteignant son plus haut en novembre 2017, les différents secteurs étant à l'unisson : qu'il s'agisse de l'industrie, des services marchands, ou de la construction. De plus, le taux de chômage est prévu en léger repli grâce à la vigueur de l'emploi marchand. Toutefois, la balance commerciale, fortement déficitaire et les contraintes budgétaires liées à un endettement excessif, brideront la croissance qui restera inférieure à la moyenne européenne.

► 1.1.2 Evolution du contexte monétaire

Aux Etats-Unis, la confirmation du plein emploi (taux de chômage à 4,1% en décembre 2017), et une inflation maîtrisée autour de 2% a permis à la FED de mettre en place la normalisation de sa politique monétaire passant par une hausse des taux directeurs à 1,25% en juin, suivie d'une remontée progressive à venir, et la réduction de son bilan.

A l'inverse, malgré un ralentissement à venir, la BCE a poursuivi ses achats de titres, certes dans une moindre proportion, et sa politique monétaire accommodante. Dans ce contexte, les taux d'intérêt restent très bas dans la zone euro comparativement aux États-Unis. Pour la France, le taux souverain à 10 ans est globalement stable autour de 0,7 % depuis l'été, contre 2,3 % pour les titres américains.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2017

Dans ce contexte de croissance économique et de fondamentaux locatifs solides, le marché de l'investissement immobilier européen signe une nouvelle année record avec notamment une reprise en Grande Bretagne, un marché allemand porteur malgré un ralentissement, et l'intérêt suscité par de nouvelles zones géographiques (Scandinavie, Europe centrale ou Bénélux) pour des raisons de diversification.

Dans cet environnement favorable, la France confirme son dynamisme en 2017 avec plus de 26 milliards d'euros investis, en légère baisse par rapport à 2016 (-3%). Ce chiffre constitue une performance au vu de la liquidité limitée du marché en raison de l'offre réduite sur les actifs les plus qualitatifs, compensée par la concrétisation d'opérations de taille importante (Cœur Défense et deux grands portefeuilles logistique paneuropéens : Logicor et Gazeley).

La poursuite de la compression des taux de rendements « prime » et l'assèchement des offres ont poussé les investisseurs à diversifier davantage leurs investissements dans le but d'obtenir les rendements visés. Les produits à valeur ajoutée, comme les Vente en l'Etat Futur

d'Achèvement parfois faiblement pré-commercialisées, ont donc représenté une part notable du marché. En contrepartie, les investissements se sont concentrés vers les zones géographiques les plus reconnues.

En termes de typologie d'investisseurs, les institutionnels nationaux (SCPI, OPCI grand public ou foncières) continuent de dominer le marché. Ceux-ci s'intéressent de plus en plus aux marchés internationaux comme relais de croissance, leur permettant de diversifier leurs risques, après plusieurs années d'activité élevée en France.

Le poids des acteurs internationaux (à noter la poussée des investisseurs Asiatiques) est légèrement remonté grâce à la signature de grandes transactions en fin d'année.

RÉSIDENTIEL

Le marché résidentiel français a connu une année 2017 record en nombre de ventes, dépassant le million de transactions dans le neuf et l'ancien, en hausse de 15% sur un an, soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas, un regain de confiance des ménages et le succès du dispositif Pinel et du Prêt à Taux Zéro.

La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce et leur convergence avec ceux de l'habitation ont par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

Une accalmie est cependant à prévoir selon l'institut des Notaires de France en 2018, en particulier à cause du stock réduit de logements à vendre, de l'évolution des taux à la hausse et de la hausse des prix intervenue en 2017. Le recentrage de la loi Pinel et la mise en place de l'IFI pourraient potentiellement impacter le marché dans les mois à venir.

COMMERCES

Malgré une bonne consommation des ménages, le marché des commerces a été moins actif en 2017 avec un volume de transaction de 3,6 milliards d'euros, confirmant une tendance baissière constatée en 2016 (respectivement 4,7 et 5,3 milliards d'euros échangés en 2016 et 2015). Inadéquation entre les actifs disponibles et les attentes qualitatives des investisseurs, faible rotation des portefeuilles, questionnements liés à la concurrence du e-commerce continuent de peser sur le marché. Malgré de

belles signatures en fin d'année, le segment des centres commerciaux ne joue plus son rôle de locomotive. En revanche, le segment du « high street retail » (boutiques de pied d'immeubles) a durablement pris le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

La compression des taux de rendements a continué cette année sur les différentes catégories de commerce, atteignant 2,25% pour les meilleurs actifs prime à Paris, 3,75% et 4,5% respectivement pour les centres commerciaux et les commerces de périphérie en province.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a conduit une politique d'investissements orientée vers les logements « prime » parisiens bénéficiant de bons emplacements et des prix de revient décotés par rapport à la valeur de marché du fait de leur occupation et de la capacité de votre SCPI de signer des engagements sans conditions de financement et sans risque de rétractation potentiellement subi par le vendeur (Loi Scrivener),
- elle a accompagné cette politique d'investissements d'un recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable.



Rue Servandoni - Paris (6^{ème})

1.2 EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

► 1.2.1 Evolution du capital

SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe créée le 20 septembre 2016 avec un capital de 1 045 000 € prime d'émission incluse (5 000 parts avec un prix d'émission de 209 € dont un montant nominal de 152 € et une prime d'émission de 57 €).

Une première augmentation de capital d'un montant initial de 6 513 100 € prime d'émission incluse a été lancée le 26 octobre 2016 sur la base d'un prix de souscription de 220 € par part. Cette augmentation de capital a été souscrite à 100% et clôturée par anticipation le 25 octobre 2017.

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	20/09/16	760 000 €	1 045 000 €	5 000	10	104 500 €	209 €
1 ^{ère} augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2017		5 259 960 €	7 558 100 €	34 605	127	755 810 €	220 €*

(*) Ce prix correspond au dernier prix de souscription.

► 1.2.2 Marché secondaire

Aucun mandat d'achat ou de vente n'ont été reçus par la société de gestion au cours de l'exercice 2016/2017.

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

► 1.3.1 Investissements

Conformément à ses objectifs d'investissement, SOFIPRIME mène une politique d'acquisition orientée vers le résidentiel haut de gamme parisien à travers l'investissement dans des actifs « Prime » (immeubles ou logements) occupés et situés dans des arrondissements centraux de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique et économique de la capitale.

Depuis son lancement en septembre 2016, SOFIPRIME s'est portée acquéreur de 6 biens immobiliers pour un prix de revient global de 9,0 millions d'euros :

- trois appartements situés rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}), au cœur du triangle d'or de la capitale. L'immeuble agrémenté d'un jardin, est situé dans le quartier très touristique des Champs Elysées, à proximité de nombreux commerces de luxe et d'hôtels. Les deux premiers appartements, de respectivement 54 m² et 97 m², sont distribués en duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Le troisième appartement de 88 m² est situé au 2^{ème} étage. L'investissement réalisé s'élève à 3 331 K€ tous frais inclus ;
- un appartement situé rue Madame à Paris (6^{ème}), à proximité du jardin du Luxembourg, pour une surface de 117 m² au deuxième étage avec ascenseur dans un immeuble ancien datant de 1900, l'appartement de type cinq pièces présente une bonne distribution et des prestations de qualité (parquet ancien, moulures).

L'investissement réalisé s'élève à 1 690 K€ tous frais inclus ;

- un appartement situé en plein cœur du Marais, rue des Francs Bourgeois à Paris (4^{ème}) pour un prix de revient de 613 K€ et une surface de 47 m². Le 29 bis est un prestigieux hôtel particulier avec une belle façade sur rue de style rocaille, adresse historique et très recherchée. Il s'agit d'un appartement de type deux pièces, au cinquième étage sur cour avec ascenseur dans un immeuble ancien ;
- un appartement rue Saint Louis en L'Isle sur l'île Saint Louis à Paris (4^{ème}) en plein cœur du centre historique de Paris pour un prix de revient de 746 K€ et une surface de 48 m². L'appartement de type deux pièces présente des prestations de qualité (poutres apparentes, escalier d'époque en bois, tomettes...) ;
- un appartement rue Servandoni à Paris (6^{ème}), à quelques mètres de la Place Saint-Sulpice et à deux pas du Jardin du Luxembourg, pour un prix de revient de 1 804 K€ et une surface de 164 m². L'appartement de type cinq pièces est situé au 1^{er} étage d'un immeuble en pierre de taille de 1908 et offre des prestations de qualité (moulures, parquet ancien, belles parties communes...) ;
- à titre de diversification, un commerce situé à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue de la Montagne Sainte Geneviève en plein cœur du quartier Latin à Paris (5^{ème}) pour un prix de revient de 795 K€ et une surface de 53 m².

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire	Surface	Prix d'acquisition frais inclus
HAB	38 rue François 1er - Paris (8ème)	Particulier	54 m ²	3 331 447 €
		Particulier	97 m ²	
		Particulier	89 m ²	
HAB	50 rue Madame - Paris (6ème)	Particulier	117 m ²	1 689 900 €
HAB	29 bis rue des Francs Bourgeois - Paris (4ème)	Particulier	47 m ²	612 700 €
HAB	30 rue Saint Louis en L'Isle - Paris (6ème)	Particulier	48 m ²	746 260 €
HAB	19 rue Servandoni - Paris (6ème)	Particulier	164 m ²	1 804 400 €
CCV	25 rue des Ecoles - Paris (5ème)	GI&JOE	53 m ²	795 450 €
TOTAL			670 M²	8 980 157 €

(1) HAB : Habitation, CCV: Commerce de Centre-Ville

► 1.3.2 Financements bancaires

Les investissements de l'exercice ont tous été financés par des emprunts bancaires à taux fixe pour un montant global de 3 780 000 €. Les maturités sont comprises entre 10 et 15 ans et la plupart des emprunts comprennent une tranche *In Fine*.

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire s'élève à 3 704 576 € (53 % amortissable et 47 % in fine) et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,20 % sur l'exercice et son coût instantané au 31 décembre 2017 s'établit à 1,98 % ;

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 43,4 % au 31 décembre 2017 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 11 ans et sa durée de vie moyenne (duration) de 8 ans et 1 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 100 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

Les caractéristiques des emprunts en cours au 31 décembre 2017 sont détaillées ci-dessous :

Immeuble financé	Date de réalisation	Montant initial de l'emprunt	Type	Durée	Taux	Capital restant dû au 31 décembre 2017
PARIS (08) - 38 rue François 1er	14/09/16	825 000 €	<i>amortissable</i>	15 ans	1,75%	764 200 €
		675 000 €	<i>in fine</i>	12 ans	2,18%	675 000 €
PARIS (06) - 50 rue Madame	01/06/17	265 000 €	<i>amortissable</i>	10 ans	2,00%	256 993 €
		485 000 €	<i>in fine</i>	10 ans	2,00%	485 000 €
PARIS (04) - 29 bis rue des Francs Bourgeois	12/07/17	113 000 €	<i>amortissable</i>	10 ans	2,00%	109 586 €
		217 000 €	<i>in fine</i>	10 ans	2,00%	217 000 €
PARIS (04) - 30 rue Saint Louis en L'Isle	29/09/17	140 000 €	<i>amortissable</i>	10 ans	1,78%	136 797 €
		140 000 €	<i>in fine</i>	10 ans	2,14%	140 000 €
PARIS (05) - 25 rue des Ecoles	15/12/17	450 000 €	<i>amortissable</i>	10 ans	1,70%	450 000 €
PARIS (06) - 19 rue Servandoni	21/12/17	235 000 €	<i>amortissable</i>	10 ans	1,88%	235 000 €
		235 000 €	<i>in fine</i>	10 ans	2,34%	235 000 €
TOTAL		3 780 000 €				3 704 576 €

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31

décembre 2017 calculé selon la méthode brute s'élève à 1,40 au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012.

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

► 1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2017

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2017, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué exclusivement de

murs de logements à Paris (à l'exception d'un commerce situé rue des Ecoles à Paris 5^{ème}), se décompose de la manière suivante :

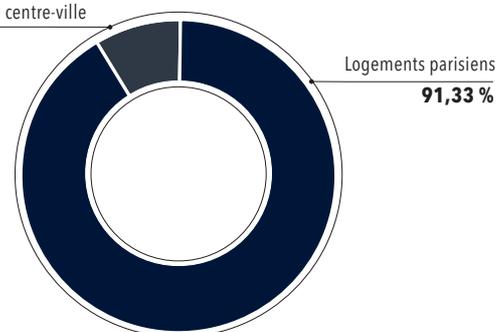
Par répartition géographique



Par typologie d'actif

Commerces de centre-ville

8,67 %



EVOLUTION DE LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE FIN 2017 [EN VALEUR (%)]

	Habitations	Locaux commerciaux	TOTAL 2017
Paris	91,33%	8,67%	100%
TOTAL	91,33%	8,67%	100%

COMPOSITION DU PATRIMOINE FIN 2017 [EN SURFACES (M²)]

	Habitations	Locaux commerciaux	TOTAL 2017
Paris	617 m ²	53 m ²	670 m ²
TOTAL	617 M²	53 M²	670 M²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 12 012 €/m² au 31 décembre 2017. Les valeurs

d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 12 746 €/m² à la fin de l'exercice 2017.

1.4 GESTION LOCATIVE

► 1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 86,9 % sur l'exercice 2016-2017. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Le taux d'occupation moyen a été temporairement impacté à la baisse pendant la période de travaux de la rue Madame

acquis vacant. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier est de 93,9 %.

Par ailleurs, la garantie locative d'un an à compter du 1^{er} juin 2017 accordée par SOFIDY à SOFIPRIME (cf. paragraphe Litiges) a été prise en compte dans le calcul du taux d'occupation financier moyen.

► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2016-2017, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 20 septembre 2016 au 31 décembre 2017	Nombre	surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocation	1	54 m ²	17 292 €	19 464 €
TOTAL	1	54 m²	17 292 €	19 464 €
Locations	1	117 m ²	0 €	48 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				

Les actions de gestion locative menées en 2016-2017 ont permis la location et la relocation de deux appartements :

- un des trois logements rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}), vacant depuis avril 2017, reloué à un particulier selon un bail d'habitation d'une durée de 6 ans ferme pour un

loyer annuel de 19,5 K€ HT HC contre 17,3 K€ HT HC précédemment ;

- un appartement rue Madame à Paris (4^{ème}), vacant depuis l'acquisition, loué après travaux à un particulier selon un bail d'habitation d'une durée de 6 ans ferme pour un loyer annuel de 48,0 K€ HT HC.

► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2016-2017 s'établissent à 166 213 € (hors garantie locative accordée par SOFIDY).

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2017 aucun risque identifié n'a fait l'objet de provision.

Suite aux nuisances générées par le chantier de rénovation de l'immeuble adjacent en façade sur la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}), deux procédures ont été engagées :

- un référé suspension introduit par SOFIPRIME contre le propriétaire et maître d'ouvrage de l'immeuble adjacent (Elyreal, groupe REDEVCO) ; l'ordonnance de référé rendue par le Tribunal d'Instance de Paris le 22

décembre 2017 a reconnu le bien-fondé de l'action de SOFIPRIME ;

- l'action introduite par les deux locataires qui ont donné congé au 1^{er} septembre 2017, lesquels ont assigné in solidum Elyreal et SOFIPRIME. SOFIPRIME ayant diligenté toutes mesures de son ressort en sa qualité de bailleur, nous restons confiants sur l'issue de ce contentieux dont la responsabilité relève, selon notre conseil, exclusivement du maître d'ouvrage, Elyreal. Le délibéré du jugement est attendu pour le 28 mars 2018.

1.5 GESTION IMMOBILIERE

► 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

A compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur. Une provision pour gros entretiens (PGE) est désormais constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Au 31 décembre 2017, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

+ Provision (PGE) constituée en 2016-2017	9 900 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2016-2017	0 €
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2017	9 900 €

Au titre de l'exercice, aucune reprise sur provision pour gros entretiens n'a été comptabilisée.

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

Les immobilisations de remplacement sur l'exercice s'élèvent à 73 K€ et concernent principalement l'aménagement des cuisines des appartements de la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}), la création d'une deuxième salle d'eau et divers travaux de réaménagement de l'appartement rue Madame à Paris (6^{ème}).

Par ailleurs, les travaux de gros entretiens effectués ou engagés en 2017 non couverts par une provision au titre des gros entretiens ont concerné les travaux de rénovation (peinture, parquet...) des trois appartements de la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}) et de la rue Madame à Paris (6^{ème}) pour 40 K€.

1.6 RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2016-2017 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

▶ 1.6.1 Résultats financiers par part

Au 31 décembre 2017, les revenus locatifs s'établissent à 7,79 € par part, en constante augmentation sur l'exercice 2016-2017, principalement en raison des locations et relocations réalisées avec des niveaux de loyers en hausse. Les produits annexes correspondent, à compter du 1^{er} juin 2017, à la prise en charge par SOFIDY de la garantie

locative accordée à SOFIPRIME et des frais de contentieux relatif à l'immeuble de la rue François 1^{er}. La garantie bancaire obligatoire mise en place à la création du fonds pour douze mois ainsi que les travaux réalisés rue François 1^{er} notamment pèsent sur les charges externes et impactent le résultat courant qui s'affiche à -5,90 € par part.

En euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2017 (16 mois)	
	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	7,79	62,8%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire		
Produits annexes	4,61	37,2%
Produits exceptionnels		
TOTAL DES REVENUS	12,40	100,0%
CHARGES		
Commission de gestion	1,20	9,7%
Autres frais de gestion	7,62	61,4%
Entretien du patrimoine	2,79	22,5%
Charges locatives non récupérées	1,74	14,0%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	13,35	107,6%
Charges financières	4,06	32,7%
Amortissements nets		
* patrimoine		
* autres		
Provisions	0,90	7,2%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	4,96	40,0%
TOTAL DES CHARGES	18,31	147,6%
RESULTAT COURANT	-5,90	-47,6%
dont :		
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾		
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾		
VARIATION REPORT A NOUVEAU		
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽²⁾		

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(4) Hors dividende exceptionnel

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes ⁽¹⁾	CHARGES ⁽²⁾ (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage charges / recettes locatives brutes ⁽³⁾	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽⁴⁾
			(17 104€)		
2016-2017	141 063 €	225 116 €	(17 104€)	159,59%	181,48%

(1) Dont la garantie locative rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}).

(2) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - frais (contentieux, avocats, travaux...) pris en charge par SOFIDY concernant le contentieux rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}).

(3) A compter de 2013, ce pourcentage est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des produits supplémentaires.

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

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

► 1.6.2 Evolution de la rentabilité par part

Le programme d'investissement lié aux premières souscriptions étant toujours en cours, votre SCPI ne distribue pas de dividende sur cet exercice.

► 1.6.3 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées est de 30 jours, à date de facture, soit 30 190 € au 31 décembre 2017.

N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2017 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDs

	Durant l'exercice 2016-2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés ⁽¹⁾	7 558 100 €	7 558 100 €
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	- €	- €
+ Emprunts	3 706 684 €	3 706 684 €
- Commission de souscription	- 781 572 €	- 781 572 €
- Achat d'immeubles (hors frais)	- 7 975 042 €	- 7 975 042 €
- Frais d'acquisition	- 932 316 €	- 932 316 €
+ Dépôts et cautionnements	2 129 €	2 129 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 577 983 €	1 577 983 €

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement



Jardin privatif rue François 1^{er} - Paris (8^{ème})

► 1.6.4 Tableau de flux de trésorerie

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

En euros	2016/2017
Résultat de l'exercice	-84 053
Dotations nettes aux provisions	12 791
Capacité d'autofinancement	-71 262
Variation du besoin en fond de roulement	22 843
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	-48 419
Achats d'immeubles	-9 052 214
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	
Autres variations d'immobilisations	
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-9 052 214
Collecte nette	7 558 100
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-781 572
Dividendes versés au cours de l'exercice	
Nouveaux emprunts contractés	3 780 000
Remboursements d'emprunts	-75 424
Variations des dépôts de garantie	16 124
Autres variations financières	2 108
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	10 499 336
VARIATION DE TRÉSORERIE	1 398 702
Trésorerie d'ouverture	0
Trésorerie disponible en fin de période	1 398 702
VARIATION DE TRÉSORERIE	1 398 702



Rue Madame - Paris (6^{ème})

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

► 1.7.1 Etat annexe retraçant la valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2017 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Crédit Foncier Expertise), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2017,

les six actifs ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par Crédit Foncier Immobilier.

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

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	8 047 841	8 540 000	8 540 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	932 316		593 700
- Amortissements	-932 316		
- Provision pour gros entretiens	-9 900		
SOUS TOTAL	8 037 941	8 540 000	9 133 700
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	2 129	2 129	2 129
Liquidités nettes à investir	-2 351 969	-2 351 969	-2 351 969
SOUS TOTAL	-2 349 840	-2 349 840	-2 349 840
Commission de souscription	781 572		753 762
- Amortissements	-781 572		
SOUS TOTAL	0	0	753 762
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	5 688 101	6 190 160	7 537 622
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	34 605	34 605	34 605
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2018 du solde du dividende 2017	164,37	178,88	217,82
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2018 du solde du dividende 2017	164,37	178,88	217,82

En euros	31/12/2017
Valeur comptable / part	164,37
Valeur de réalisation / part	178,88
Valeur de reconstitution / part	217,82

Au 31 décembre 2017, les expertises font ressortir une valeur du patrimoine à 8 540 000 € Hors Droits en progression de 6,1 % par rapport aux prix d'achat hors frais des actifs.

1.8 FISCALITE

▶ 1.8.1 Fiscalité 2017 pour une part de pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU :

Revenus fonciers bruts	:	6,03 €
- Frais et charges déductibles	:	6,55 €
- Intérêts d'emprunts	:	2,54 €
= REVENUS FONCIERS NETS	:	-3,05 €
dont revenus fonciers de source française	:	-3,05 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	:	0,00 €
PRODUIT FINANCIERS	:	0,00 €
Rappel dividende ordinaire versé	:	0,00 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	:	0,00 €

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

POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

- Revenu imposable : -3,05 €

▶ 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

FISCALITE DES REVENUS

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

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

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré s'il est positif au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'au prélèvement sociaux de 17,2 %.

En cas de déficit foncier, conformément aux dispositions du 3° du I de l'article 156 du CGI, celui-ci est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € pour la partie qui provient des dépenses déductibles des revenus fonciers à l'exception des intérêts d'emprunts. Le surplus éventuel est reporté sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

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

leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à partir du 1^{er} janvier 2018). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la Société de Gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la dernière valeur de marché (dernier prix d'exécution net de frais) ou, en l'absence de transactions pertinentes, à la valeur de réalisation. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSEES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement); ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants /

investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 9 027 006 € pour l'exercice 2017 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 136,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 27,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (28 personnes) s'élève à 2 793 724 €.

1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de

la SCPI SOFIPRIME, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

► 1.10.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

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

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

► 1.10.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant que SCPI, SOFIPRIME entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette

même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCV sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

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

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant

donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques, d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers

et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et compte-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un double système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1er et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

1.11 PERSPECTIVES

La première augmentation de capital d'un montant de 6,5 M€ lancée en octobre 2016 a été entièrement souscrite le 25 octobre 2017 et a permis à votre SCPI d'investir dans des logements « Prime » parisiens avec recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux historiquement attractif, conformément à la stratégie de SOFIPRIME.

En 2018, votre Société de Gestion prévoit de lancer une nouvelle augmentation d'un montant initial de 10,0 M€ prime d'émission incluse pour une durée d'un an sur la base d'un prix d'émission de la part de 235 € (soit 6,8 % de progression par rapport au prix précédent), afin de poursuivre le développement de votre SCPI à travers des investissements en logements parisiens conforme à la stratégie.



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



2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

2.1	ETAT DU PATRIMOINE.....	22	2.4	COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	24
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	23	2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	26
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	23	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017.....	30

2.1 ETAT DU PATRIMOINE

En euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017 (16 mois)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
<i>Immobilisations locatives</i>		
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes)		
Amortissements droits réels		
Concessions		
Amortissements concessions		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissement constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives	8 047 841	8 540 000
Immobilisations en cours		
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations		
Gros entretiens	-	9 900
Provisions pour risques et charges		
<i>Titres financiers contrôlés</i>		
Immobilisations financières contrôlées		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	= 8 037 941	= 8 540 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées	2 129	2 129
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées		
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées		
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	= 2 129	= 2 129
ACTIFS D'EXPLOITATION		
<i>Actifs immobilisés</i>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participation		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation		
<i>Créances</i>		
Locataires et comptes rattachés	42 333	42 333
Autres créances	6 300	6 300
Provisions pour dépréciation des créances	-	2 891
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	1 398 702	1 398 702
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	= 1 444 444	= 1 444 444
PASSIFS D'EXPLOITATION		
Provisions pour risques et charges		
<i>Dettes</i>		
Dettes financières	-	3 724 937
Dettes d'exploitation	-	39 241
Dettes diverses	-	32 236
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	= -3 796 413	= -3 796 413
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	=	=
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 5 688 101	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	6 190 160

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit			5 259 960	5 259 960
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission			2 298 140	2 298 140
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-1 713 888	-1 713 888
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisation et titres financiers contrôlés				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			-84 053	-84 053
Résultat de l'exercice n-1				
Acomptes sur distribution				
TOTAL GENERAL	0	0	5 688 101	5 688 101

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En euros	Exercice N ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	3 704 575,68
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers	
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers	
Garanties données	
Garanties reçues	30 151,35
Aval, cautions	

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

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

2.4 COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	Exercice N, clos le 31 décembre 2017 (16 mois)
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Loyers	110 912
Charges facturées	1 074
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	65 679
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretiens	
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées	
Transfert de charges immobilières	1 713 888
Total des produits immobiliers	1 891 553
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 074
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	16 716
Travaux de gros entretiens	39 717
Commission de souscription	781 572
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	932 316
Dotations aux provisions pour gros entretiens	9 900
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Dépréciation pour créances douteuses	2 891
Dépréciations des titres de participation contrôlées	
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	53 334
Autres charges immobilières	8 027
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 845 547
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	46 006
PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Provisions pour risques et charges	
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	
Transfert de charges d'exploitation	
Autres produits	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	0
CHARGES D'EXPLOITATION	
Rémunération de la société de gestion	17 104
Diverses charges d'exploitation	108 458
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Provisions pour risques et charges	
Dépréciations des titres de participation non contrôlées	
Autres charges	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	125 562
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-125 562

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N, clos le 31 décembre 2017 (16 mois)
PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres Produits financiers	
Reprises de dépréciations	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	0
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	4 493
Charges financières diverses	4
Dépréciations	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	4 498
RÉSULTAT FINANCIER	-4 498
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0
RÉSULTAT NET	-84 053

2 2.5 ANNEXE AUX COMPTES

3 ► 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

4
5 Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et la commission de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission à hauteur du montant disponible. Les charges à répartir sont étalées linéairement sur 20 ans à compter de leur inscription à l'actif et conformément à la possibilité offerte par le plan comptable des SCPI.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui

interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

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

L'expert immobilier (Crédit Foncier Expertise) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2017, tous les actifs acquis durant l'exercice 2016-2017 (16 mois) ont fait l'objet d'une évaluation par Crédit Foncier Expertise.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	20/09/16	Entrées	Sorties	31/12/17
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et constructions locatives	0	8 119 899	72 058	8 047 841
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	0	2 129	0	2 129
	0	8 122 027	72 058	8 049 969

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En euros	20/09/16	Dotations	Reprises	31/12/17
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Agencements				
Concessions				
Terrains et constructions locatives				
CRÉANCES				
Créances douteuses	0	2 891	0	2 891
Locataires charges à rembourser				
PROVISIONS				
Pour charges				
Pour gros entretiens	0	9 900	0	9 900
	0	12 791	0	12 791

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 7 975 042 €
- les immobilisations de remplacement pour 72 799 €

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières autres que les titres de participation (2 129 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété.

PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2017 est détaillée dans le tableau suivant :

	Montant Provision au 20 septembre 2016	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2017
Dépenses Prévisionnelles sur N+1		9 900		9 900
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				
TOTAL	0	9 900	0	9 900

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

DETTES FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2017, les dettes financières s'élèvent à 3 724 937 € et sont constituées par :

- Dettes bancaires	3 704 576 €
- Intérêts courus non échus	2 108 €
- Dépôts de garantie	18 253 €

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû de la dette bancaire (3 704 576 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	148 821,59	617 926,97	1 185 827,12	1 952 575,68
Emprunts "In Fine"			1 752 000,00	1 752 000,00
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				0,00
Emprunts "in fine"				0,00
TOTAL	148 821,59	617 926,97	2 937 827,12	3 704 575,68

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

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2017, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 23 855 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 18 487 €, provisionnés à hauteur de 2 891 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT déduction faite des dépôts de garantie HT).

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées des créances fiscales, soit 6 300 € correspondant pour l'essentiel à un crédit de TVA à reporter.

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les mouvements 2016-2017 sur la prime d'émission sont les suivants :

En euros	Mouvements en 2017	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	0	
Augmentation des primes d'émission	2 298 140	2 298 140
- Ecart sur remboursements de parts		
- Ecart sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-932 316	-932 316
- Commission de souscription	-781 572	-781 572
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2017	584 252	584 252

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « Disponibilités » en banque à hauteur de 1 398 702 €.

DETTES D'EXPLOITATION

Fin 2017, les dettes d'exploitation s'élèvent à 71 477 € et sont constituées de :

- Dettes fournisseurs	30 190 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	29 569 €
- Dettes fiscales et sociales	6 109 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	2 942 €
- Créiteurs divers	2 667 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à - 84 053 €.

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	110 912 €
- les charges et taxes refacturées :	1 074 €
- les produits annexes :	65 679 €

Les produits annexes correspondent à une garantie locative d'un an accordée par SOFIDY à SOFIPRIME sur l'actif de la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}) afin de pallier les pertes locatives consécutives à d'importantes nuisances générées par des travaux entrepris sur l'immeuble mitoyen et au

départ des locataires, et à la prise en charge par SOFIDY des frais (avocats, experts) dans le cadre des contentieux en cours sur cet immeuble.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2016-2017 à :

- des frais de souscription : 781 572 €
- frais d'acquisition du patrimoine : 932 316 €

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue :

- les charges ayant leur contrepartie en produits :	1 074 €
dont charges récupérables :	946 €
dont taxes récupérables :	128 €
- les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables :	16 716 €
- les charges d'intérêt des emprunts affectés à l'activité immobilière :	53 334 €
- les travaux de gros entretiens :	39 717 €
- le poste « autres charges immobilières » (taxes non récupérables) :	8 027 €
dont taxes non récupérables :	7 725 €
dont assurances :	302 €

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

Les dotations aux provisions pour gros entretiens s'établissent à 9 900 € et les dotations aux provisions pour créances douteuses s'élèvent à 2 891 € (elles correspondent au départ d'un locataire rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}) non pris en charge par la garantie locative). Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 53 334 €.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont

perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée sur l'exercice au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 17 104 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 108 458 €, sont constituées :

- des honoraires divers (avocats, location, technique...)	43 192 €
- des frais bancaires (dont 33 191 € de frais concernant la caution bancaire de constitution de la SCPI)	36 217 €
- des honoraires du dépositaire	10 578 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes	8 400 €
- des frais annuels d'expertise de Crédit Foncier Expertise	4 344 €
- des jetons de présence	2 000 €
- des frais d'actes et contentieux	1 792 €
- de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	829 €
- des frais postaux	400 €
- des frais de voyages et déplacements	330 €
- des frais de réception	225 €
- des frais d'annonces et d'insertions	135 €

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à -4 498 € et est constitué principalement des charges financières pour un montant de 4 493 € correspondant aux intérêts de compte courant d'associés d'un montant de 1,0 M€ mis en place le 9 septembre 2016 entre SOFIPRIME et la Société SOFIDY pour faire face au développement de la SCPI. Celui-ci a été intégralement remboursé le 23 février 2017.

► 2.5.4 Autres informations**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

Au 31 décembre 2017, la SCPI n'est engagée dans aucune acquisition.

DETTES GARANTIES

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la Banque Européenne Crédit Mutuel, le Crédit Agricole Ile-de-France, la Caisse d'Épargne et La Palatine, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés par emprunt, c'est-à-dire tous les actifs immobilisés.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de Gestion de la SCPI, a facturé à

SOFIPRIME au titre de l'exercice 2017 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 781 572 € HT, une commission de gestion d'un montant de 13 309 € HT et une commission de suivi et de pilotage de travaux d'un montant de 3 794 €.

SOFIDY a accordé à la SCPI SOFIPRIME un compte courant d'associé d'un montant de 1 000 000 € moyennant une rémunération de 1%. Ce compte courant a été intégralement remboursé le 23 février 2017.

A compter du 1^{er} juin 2017 et pour une durée d'un an, SOFIDY a accordé à la SCPI SOFIPRIME une garantie locative ainsi que la prise en charge des frais d'avocats, d'experts, de travaux et de tous frais relatifs au contentieux et aux nuisances subis concernant le bien situé rue François à Paris (8^{ème}). A ce titre, la SCPI a comptabilisé un produit de 65 679 €.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

▶ 2.6.1 Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des

arbitrages à venir. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

En euros	Au 31 décembre 2017		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Actifs immobiliers	8 047 841	8 540 000	492 159
TOTAL	8 047 841	8 540 000	492 159

▶ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ m ²	Date d'achat	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75008	38 rue François 1 ^{er}	Particulier	54	14/09/2016	3 009 641	321 806	3 331 447
			Libre	97				
			Libre	89				
PARIS	75006	50 rue Madame	Particulier	117	01/06/2017	1 500 000	189 900	1 689 900
PARIS	75004	29 bis rue des Francs Bourgeois	Particulier	47	12/07/2017	543 200	69 500	612 700
PARIS	75004	30 rue Saint Louis en l'Île	Particulier	48	29/09/2017	690 000	56 260	746 260
PARIS	75005	25 rue des Ecoles	Particulier	53	15/12/2017	705 000	90 450	795 450
PARIS	75006	19 rue Servandoni	Particulier	164	21/12/2017	1 600 000	204 400	1 804 400
TOTAL GENERAL				670		8 047 841	932 316	8 980 157

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans.

1

2

3

4

5



3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

1

2

3

4

5

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour le premier exercice social de la SCPI SOFIPRIME clôturé le 31 décembre 2017.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises : le 28 février 2017, le 26 octobre 2017 et le 6 mars pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

L'ensemble du Conseil a été tenu très régulièrement informé par la Société de Gestion des acquisitions effectuées ou en cours ainsi que de l'évolution des indicateurs de performance.

Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant l'évolution du capital, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que les comptes de l'exercice de 16 mois clos le 31 décembre 2017 et les perspectives 2018.

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

L'exercice 2016-2017 s'est clôturé par une perte de 84 053€ (soit -2,43€ par part) en raison de facteurs en grande partie non récurrents, à savoir les travaux de rénovation réalisés sur plusieurs actifs qui ont permis d'améliorer les conditions de relocation, la vacance de la rue Madame pendant la rénovation de cet actif et enfin le coût de la caution

bancaire imposée par la réglementation afin de garantir la bonne fin de la première augmentation de capital de toute SCPI. La Société de Gestion n'a donc pas distribué de dividendes sur l'exercice.

S'agissant du litige concernant le chantier de l'immeuble de la rue François 1^{er} (propriété d'Elyreal), le référé suspension introduit par Sofiprime a été reconnu fondé par le Tribunal le 22 décembre 2017. Quant à l'action introduite par les précédents locataires (contre Elyreal et Sofiprime) notre conseil reste confiant sur son issue pour Sofiprime (délibéré prévu pour le 28 mars 2018). Sofidy a accordé à Sofiprime à titre exceptionnel, et afin d'accompagner le développement de celle-ci une garantie locative d'un an et la prise en charge des différents frais relatifs à ce contentieux.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour gros entretiens portée à 9 900,00 € au 31 décembre 2017 compte tenu des travaux effectués en 2017.

Enfin, votre Conseil a eu connaissance et a approuvé les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, lesquelles sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Pour conclure, nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Christine REMACLE
Présidente du Conseil de Surveillance



4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2017)

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons réalisé l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFIPRIME relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, 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 SCPI SOFIPRIME à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance applicables sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Pour les valeurs vénales des immeubles, nous nous sommes appuyés sur les expertises réalisées par l'expert indépendant crédit Foncier dont les méthodes d'évaluation sont indiquées dans l'annexe. Nous avons vérifié la concordance de ces valeurs présentées dans les états financiers avec celles contenues dans les rapports de l'expert et nous nous sommes assurés de la permanence des méthodes utilisées par ce dernier.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI 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 la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société Crédit Foncier, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale du 23 août 2016.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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.823-10-1 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 notre 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.

Bry-Sur-Marne, le 9 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
Cabinet GUINARD
Erwan GUINARD

4.2 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017)

Aux associés,

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L 214-76 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de l'exécution des conventions suivantes.

Avec la société de gestion Sofidy

Conformément à l'article 16 de vos statuts :

- Votre société verse au titre de la rémunération de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2017 un montant de 13 309 Euros.

- Au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, la société de gestion

perçoit une commission égale à 3 % HT du montant des travaux réalisés.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé en charge un montant de 3 794 €.

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

A ce titre, un montant de 781 572 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2017.

- La société de gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 3,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société.

A ce titre, votre société n'a enregistré aucune rémunération en l'absence de cession d'immeuble intervenue sur l'exercice.

Votre conseil de Surveillance en date du 23 août 2016 a autorisé la signature d'une convention d'apport en compte de compte courant d'associé par l'associé Sofidy d'une somme maximale de 2 500 000 € moyennant une rémunération de 1 %. A ce titre, Sofidy a fait un apport de 1 000 000 € en date du 9 septembre 2016. Cette convention renouvelée par votre conseil de surveillance en date du 26 octobre 2017 a été remboursée le 22 février 2017.

Au titre de cette convention, votre société a enregistré une charge d'intérêts correspondante est de 4 493 €.

Sofidy a accordé une garantie locative à Sofiprime à compter du 1^{er} juin 2017 pour une durée d'un an ainsi que la prise en charge des frais d'avocats, d'experts, de travaux et de tous frais relatifs au contentieux et aux nuisances subis concernant le bien situé rue François à Paris (8^{ème}).

Au titre de cette garantie locative, votre société a comptabilisé un produit de 65 679 €.

Bry-Sur-Marne, le 9 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
Cabinet GUINARD
Erwan GUINARD



5

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 MAI 2018

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 MAI 2018

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

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

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2017, c'est-à-dire :

Bénéfice distribuable :

- Report à nouveau	:	0,00 €
- Résultat de l'exercice 2017	:	- 84 053,40 €
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	:	- 84 053,40 €

à la distribution de dividendes pour 0,00 € et le solde au report à nouveau soit -84 053,40 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'il lui a été rappelé que la Société n'a procédé à aucune distribution depuis la création de la société.

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI SOFIPRIME au 31 décembre 2017, à savoir :

- valeur comptable : 5 688 101 €, soit 164,37 € par part ;
- valeur de réalisation : 6 190 160 €, soit 178,88 € par part ;
- valeur de reconstitution : 7 537 622 €, soit 217,82 € par part.

SEPTIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 20 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 000 € pour l'année 2018, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

DIXIEME RESOLUTION

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

1

2

3

4

5

1

2

3

4

5



SOFIDY SA

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007

Siège social : 303 square des Champs Élysées 91026 Évry Cedex

Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com

Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01