



SCPI investie dans l'immobilier résidentiel *Prime* parisien

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2021



ÉDITORIAL

Chers Associés,

SOFIPRIME, votre SCPI dédiée à l'immobilier résidentiel haut de gamme parisien, termine l'année 2021 en affichant de bons résultats confortant ainsi la pertinence de sa stratégie et de son modèle d'investissement.

Son modèle repose majoritairement sur l'acquisition avec décote de logements occupés (Loi 48, locataires protégés, etc.) situés dans les arrondissements et micro quartiers résidentiels recherchés de Paris, ainsi que, de façon accessoire, sur des actifs commerciaux ou professionnels (susceptibles éventuellement d'être transformés en logement) et présentant des perspectives de création de valeur future. SOFIPRIME cible ainsi davantage la valorisation de la part plutôt que la distribution de revenu.

Forte de sa composante principalement résidentielle et d'acquisitions sélectionnées sur la base de fondamentaux solides, notamment en termes d'emplacement, votre SCPI a, en 2021, vu la valeur de son patrimoine immobilier progresser de +4,23 % (à comparer à la quasi-stabilité des prix du marché parisien sur un an) et a, conformément à ses prévisions, maintenu un dividende par part en valeur absolue identique à celui de 2020, le solde du résultat alimentant le report à nouveau et la valorisation des parts.

En matière de développement, après avoir clôturé en mars 2021 l'augmentation de capital de 10 M€ lancée en juin 2020, une nouvelle augmentation de capital de 15 M€ a été lancée en juillet 2021 sur la base d'un prix de souscription de 265 € par part, en augmentation de +5,2 % par rapport à la précédente augmentation de capital. Au total les 5,2 M€ collectés sur l'année 2021, ont permis de poursuivre une politique d'investissement sélective avec 6,7 M€ investis dans trois opérations dont un petit immeuble de charme datant du XVII^e siècle, situé dans le quartier de la Sorbonne, composé de 3 logements et d'un commerce, acquis exceptionnellement vacant. Les travaux de rénovation sur cet actif, en cours d'achèvement, se sont déjà traduits par une progression significative de sa valeur.

Forte d'une trésorerie de près de 9 M€ à fin décembre 2021 avant recours à l'endettement, votre SCPI s'est également positionnée sur plusieurs opérations appelées à se dénouer au cours du 1^{er} semestre 2022.

En termes de perspectives de marché, après une année encore très dynamique en volume, les notaires du Grand Paris anticipent une accalmie de l'activité en fin d'année 2021, tandis qu'une certaine stabilisation est attendue en matière de hausse des prix. Cette évolution, qui devrait conduire à une plus grande différenciation des actifs, doit être considérée comme positive pour un acteur comme SOFIPRIME qui capitalise sur sa capacité à identifier les actifs présentant des opportunités de création de valeur sur le moyen/long terme.

La Société de Gestion

SOMMAIRE

▶	ÉDITORIAL	3
▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
▶	SOFIPRIME EN UN COUP D'ŒIL	6

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 **9**

1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13
3	INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14
4	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	17
5	DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)	18
6	RÉSULTATS FINANCIERS	21
7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	24
8	FISCALITÉ	25
9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	26
10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	27
11	PERSPECTIVES	28
12	ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE	28
13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	29

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021 **31**

1	ÉTAT DU PATRIMOINE	32
2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	33
4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
5	ANNEXE AUX COMPTES	36
6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021	41

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **43**

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **45**

1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2021)	46
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021)	48

5

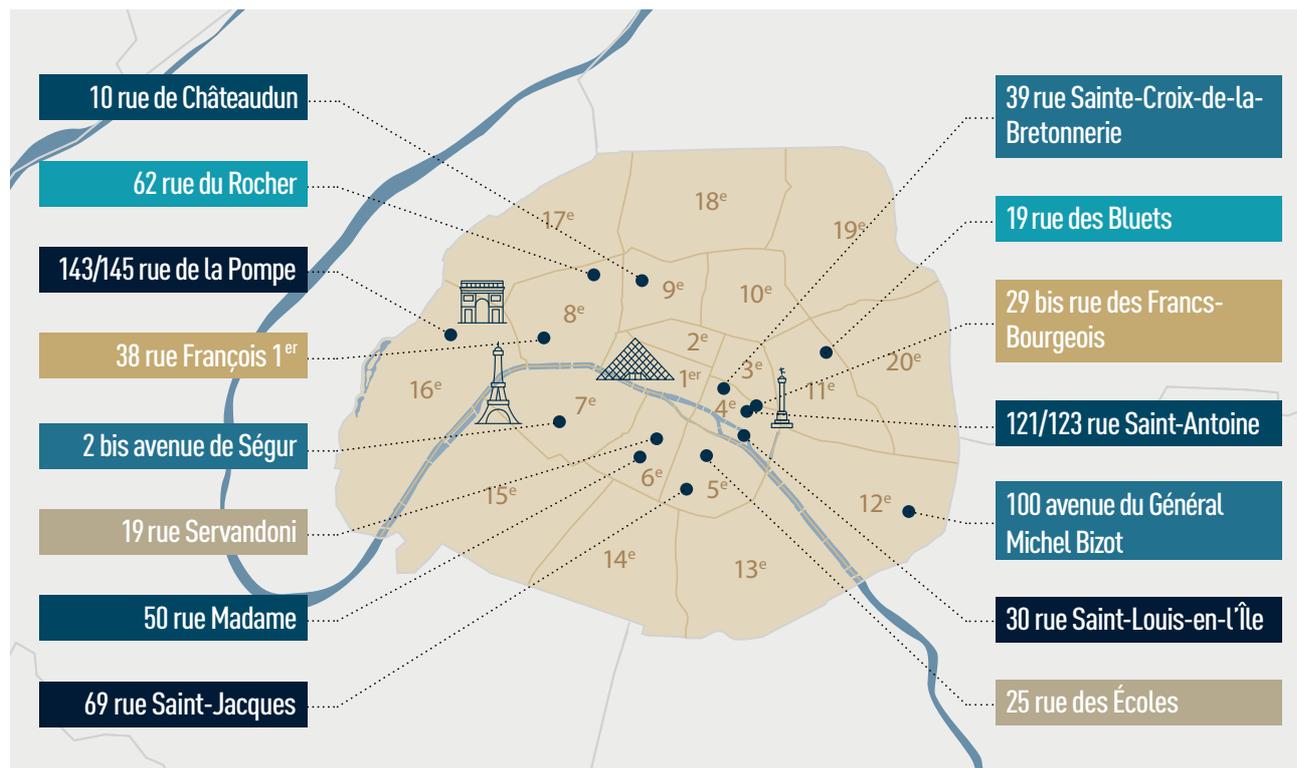
PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **49**

1	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	50
2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	52

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe</p> <p>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>Date de création : 20 septembre 2016</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°21-11 du 6 juillet 2021</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021	<p>Madame Christine REMACLE, Présidente</p> <p>La Société ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p> <p>La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT</p> <p>La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>La Société NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT</p> <p>La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTOLO</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : CABINET GUINARD - Erwan GUINARD - 11 rue du Maréchal FOCH - 94360 Bry-sur-Marne</p> <p>Suppléant : AUDIT SYNERGIE ET FINANCE - 11 rue du Maréchal FOCH - 94360 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.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

► Composition du patrimoine à fin 2021

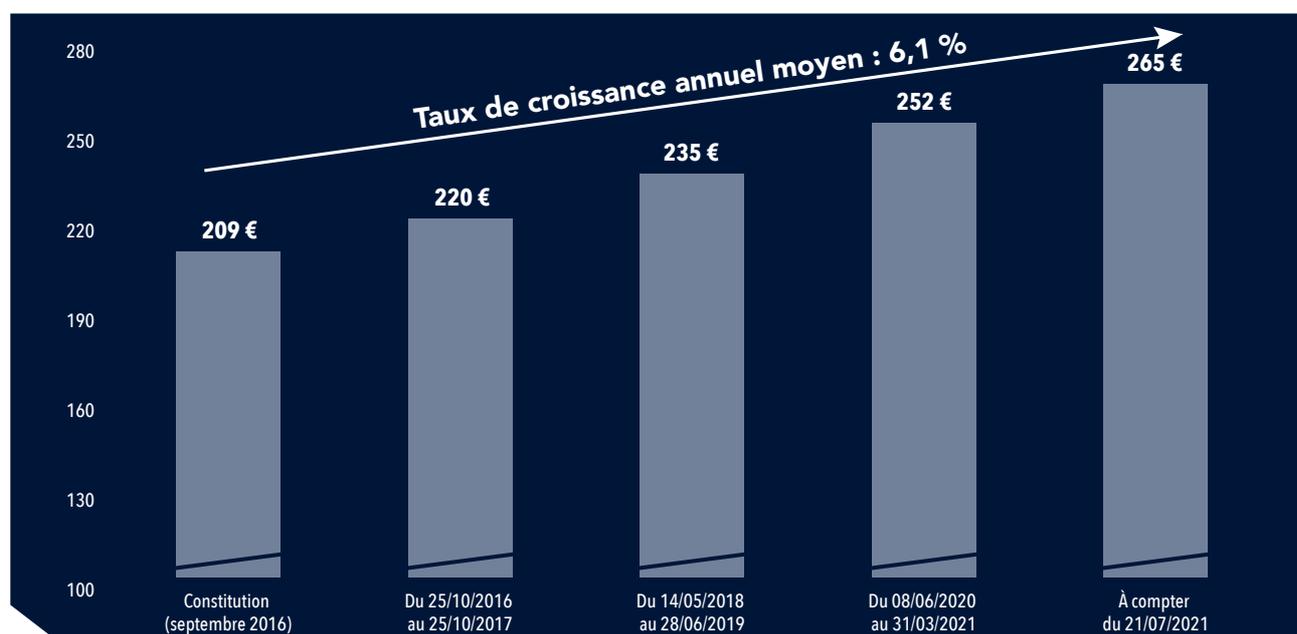


► Chiffres-clés 2021



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

► Historique du prix de souscription de la part



En Euros	31.12.2021		31.12.2020	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	1 858 046		1 268 430	
<i>dont loyers</i>	511 807		408 018	
Charges	1 684 475		1 147 136	
Résultat	173 571	1,66	121 294	1,64
Bénéfice distribuable	299 665		197 030	
Dividende	100 196	0,96	70 935	0,96

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	17 914 568		14 517 672	
Total des capitaux propres	22 725 874		18 216 788	
Dettes bancaires ⁽²⁾	10 494 638		7 816 933	
Nombre de parts	117 859		95 511	
Nombre d'associés	468		340	
Capitalisation	31 232 635		24 068 772	
Prix de souscription ⁽³⁾		265,00		252,00

PATRIMOINE

Valeur vénale du patrimoine	28 534 500	242,11	21 342 000	223,45
Valeur comptable	22 725 874	192,82	18 216 788	190,73
Valeur de réalisation	26 371 066	223,75	20 864 380	218,45
Valeur de reconstitution	31 510 821	267,36	24 841 731	260,09
Surface du patrimoine (m ²)	2 450 m ²		1 877 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	91,19 %		100,00 %	

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

(2) Hors intérêts courus non échus.

(3) Prix de souscription de l'augmentation de capital en cours ouverte le 21 juillet 2021 (265 €) pour l'exercice 2021 / Prix de souscription de l'augmentation de capital clôturée le 31 mars 2021 (252 €) pour l'exercice 2020.

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

MARCHÉ DES PARTS	2021	2020
Dernier prix de souscription au 31 décembre	265,00	252,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁵⁾	256,47	252,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 1,78 %	+ 7,23 %
Taux de distribution ⁽⁶⁾	0,38 %	0,41 %
Rendement global immobilier ⁽⁷⁾	2,81 %	5,64 %

(5) Le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) réussis.

(6) Déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (ii) et rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

(7) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.8 FISCALITÉ	25
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13	1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	26
1.3 INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14	1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	27
1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	17	1.11 PERSPECTIVES	28
1.5 DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)	18	1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE	28
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS	21	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	29
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	24		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fortement rebondi en 2021 pour atteindre +5,2 % après la récession historique de l'année 2020 (-6,8 %) qui avait été marquée par la propagation de la pandémie de la COVID-19. L'économie européenne a bénéficié en 2021 de l'intensification des campagnes de vaccination et de l'amélioration progressive de la situation sanitaire, ainsi que de plans budgétaires de soutien massifs à l'économie. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, le rebond est ainsi plus important en France (+7,0 %), en Italie (+6,2 %) et en Espagne (+4,6 %) qu'en Allemagne (+2,7 %) dont l'économie, sensible au commerce extérieur, reste impactée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En France, la croissance du PIB s'établit à +7,0 % au global sur l'année 2021 après -8,0 % en 2020 (source INSEE). Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Sur l'année 2021, la croissance du PIB a été portée par une contribution de toutes ses composantes. La consommation des ménages a ainsi progressé de +4,8 % bénéficiant des levées progressives des restrictions sanitaires. L'investissement des entreprises est également en forte progression de +12,2 % sur 2021 tiré notamment par le

secteur des services. Le commerce extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

Dans ce contexte de rebond, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 7,1 % de la population active à fin 2021 (source INSEE), son plus bas niveau depuis 2008, contre 8,0 % un an auparavant. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire positif avec 648 200 créations nettes en 2021 contre 360 500 destructions nettes en 2020.

Après la forte récession de 2020 et l'important rebond de 2021, la croissance économie devrait poursuivre en 2022 sa tendance de normalisation et devrait être soutenue par les effets des plans budgétaires de relance et par le déblocage progressif des réserves d'épargne constituées pendant la pandémie. Le rythme de cette croissance reste toutefois incertain dans un contexte de nette reprise de l'inflation en fin d'année. À la date de rédaction de ces lignes (février 2022), le contexte géopolitique est marqué par le conflit Russie-Ukraine qui pourrait avoir une influence sensible sur la croissance en 2022 et le niveau d'inflation (actuellement 3,9 % sur un an glissant).

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de reprise économique, les taux directeurs de la zone euro sont restés à leurs planchers historiques. La Banque Centrale Européenne a maintenu, sur l'année 2021, son principal taux de refinancement des banques à 0 % et son taux de dépôt des liquidités des banques à -0,5 %, poursuivant ainsi sa politique monétaire très accommodante permettant de soutenir la reprise de l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,54 % fin 2020 à -0,57 % fin 2021 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui repassent en territoire positif en fin d'année évoluant de -0,34 % fin 2020 à +0,20 % fin 2021.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2021

Après une année 2020 marquée par l'arrivée de la pandémie de COVID-19 en Europe, l'année 2021 a connu une nette reprise des investissements en immobilier commercial avec un montant total investi de 272,7 milliards d'euros (source BNP Real Estate), en progression de +15 % par rapport à l'année précédente et en ligne avec les niveaux record d'avant la crise sanitaire. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 67,0 milliards d'euros (+21 % par rapport à 2020) et 64,1 milliards d'euros (+7 % par rapport à 2020).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8 % par rapport à l'année précédente malgré une accélération des transactions en fin d'année. L'année 2021 est marquée par des évolutions contrastées selon les classes d'actifs, les montants investis en immobilier de bureaux et de commerces ont ainsi ralenti alors que le marché des actifs industriels et de la logistique a poursuivi son essor.

RÉSIDENTIEL

Le marché du résidentiel en France s'est montré très dynamique en 2021, affichant à fin novembre un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,2 millions de transactions (hors Mayotte, source CGEDD) en hausse de +17,5 % sur un an.

Les Français ont accéléré, dans leur ensemble, la concrétisation de leur projet immobilier dans un marché toujours marqué par un déficit important d'offres et par des conditions de financement très favorables pour les acquéreurs.

En province, la hausse des prix s'accroît avec +8,8 % entre le 3^{ème} trimestre 2020 et le 3^{ème} trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 3^{ème} trimestre) est plus forte que celle des appartements (+7,5 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont également en hausse avec +4 % entre le 3^{ème} trimestre 2020 et le 3^{ème} trimestre 2021. Cette hausse est nettement plus marquée pour le prix des maisons (+7 % sur un an) que pour celui des appartements (+2,5 % sur un an). À Paris les prix des appartements restent stables en moyenne sur un an à 10 790 € par m² au 3^{ème} trimestre 2021 (source Bases immobilières de Notaires de France et indices notaires INSEE).

COMMERCE

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 35 % par rapport à 2020 avec un nombre limité de grandes transactions, témoignant ainsi de la prudence des investisseurs sur cette classe d'actif à l'occasion de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2nd semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 1,0 milliard environ au 1^{er} semestre. Les transactions en commerces de périphérie et notamment les *retail parks* ont été plus dynamiques cette année avec 1,4 milliard d'euros investis (notamment l'acquisition de Rives d'Arçin près de Bordeaux par un fonds géré par Sofidy ou de Chasse Sud en Isère par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate), en comparaison des transactions en centres commerciaux ou encore en pieds d'immeuble.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les centres commerciaux *prime*. Les taux des meilleurs *retail parks prime* en France restent stables à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2021 avec des ventes en ligne atteignant 129 milliards d'euros, en hausse de +15,1 % par rapport à 2020 (source Fédération du e-commerce). Cette croissance est notamment portée par le rattrapage des activités de voyages et de loisirs suite aux allègements de restrictions sanitaires. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce représente 14,1 % du commerce de détail contre 13,4 % l'an dernier.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme

d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

BUREAUX

En 2021, l'investissement en immobilier de bureaux en France a connu un recul de 17 % par rapport à l'année dernière avec 15,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2021. Les investisseurs ont notamment fait preuve de prudence sur le marché tertiaire francilien avec 12,6 milliards investis en 2021 en recul de 23 % par rapport à 2020. En revanche les marchés régionaux affichent leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3 milliards d'euros (+12 % en 2021) dans les métropoles régionales, portés par la bonne dynamique des métropoles de Lyon, Bordeaux et Lille.

Paris demeure le marché le plus attractif pour les investisseurs, même si les volumes dans Paris Intra-muros ont baissé de -28 % en 2021 (5,7 milliards d'euros investis). La baisse a été plus marquée sur le marché du Croissant Ouest, qui a vu le volume de transactions divisé par deux entre 2020 et 2021 liée à l'attente de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles labellisés, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs (proximité des nœuds de transport, modularité des espaces...).

Dans ce contexte, les taux de rendement bureaux *prime* sont restés stables sur l'année 2021 à 2,70 % pour Paris QCA, 3,20 % pour le croissant ouest et 3,95 % à la Défense. Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une baisse en 2021 à 3,35 % à Lyon, 3,70 % à Bordeaux, et sous les 4,0 % pour Aix-Marseille.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,1 % fin 2021 en hausse par rapport à l'année 2020 (6,8 %), poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 4,1 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (13,6 %), le croissant ouest (12,7 %) ou la 1^{ère} couronne (10,1 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet aux immeubles *prime* du QCA à Paris de voir leur loyer progresser en 2021 pour atteindre 930 €/m²/an.

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office. Ainsi en moyenne sur 2021, 22 % des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine. L'usage du télétravail reste toutefois très hétérogène selon les zones géographiques (56 % des salariés habitant Paris ont télétravaillé en 2021 contre 36 % en région parisienne et entre 10 % et 23 % en régions selon les communes), les tailles d'entreprise (36 % des salariés d'entreprises de plus de 250 salariés ont télétravaillé en 2021 contre 9,4 % pour les sociétés de moins de 10 salariés) et les secteurs d'activité (avec un recours accru au télétravail par certains secteurs comme les services financiers).

Ce phénomène dont les effets seront lissés dans le temps n'entraîne pas nécessairement une réduction importante des besoins des locataires en surfaces de bureaux mais pourra

renforcer une demande accrue des locataires sur les surfaces petites à moyennes, sur les actifs bénéficiant des meilleurs emplacements et sur les bâtiments les plus qualitatifs.



Rue Saint Antoine - Paris 4^{ème}

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

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

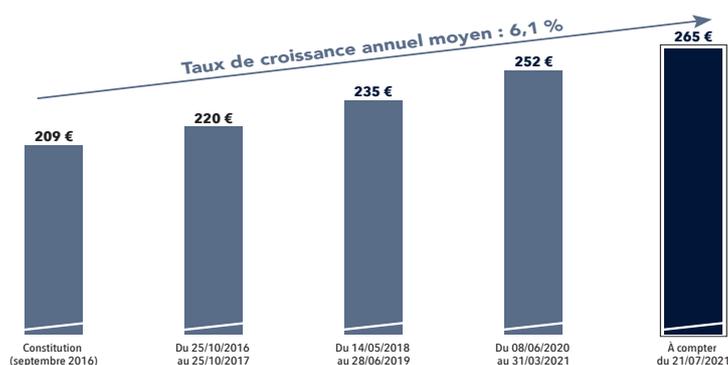
► 1.2.1 Évolution du capital

Une augmentation de capital d'un montant initial de 15 150 000 € a été lancée le 21 juillet 2021 sur la base d'un prix de souscription de 265 € par part, en hausse de + 5,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation de capital. Au 31 décembre 2021, 2 099 065 € ont été collectés soit 13,9 % de l'enveloppe totale. Cette augmentation de capital sera clôturée le 31 juillet 2022. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	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 septembre 2016	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 €
2 ^{ème} augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 28 juin 2019	5 734 504 €	8 865 845 €	37 727	276	886 585 €	235 €
3 ^{ème} augmentation de capital	du 8 juin 2020 au 31 mars 2021	5 716 112 €	9 476 712 €	37 606	427	947 671 €	252 €
4 ^{ème} augmentation de capital	depuis le 21 juillet 2021	1 203 992 €	2 099 065 €	7 921	468	209 907 €	265 €*
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021		17 914 568 €	27 999 722 €	117 859	468	2 799 973 €	265 €*

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

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



► 1.2.2 Marché secondaire

CONFRONTATION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une confrontation a été réalisée sur le marché secondaire au cours de l'exercice 2021 sur la base du prix d'exécution suivant :

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix d'achat
27 mai 2021	460	225,23 €	250,01 €

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement de 5 % et d'une commission de cession de 5 % HT de la transaction (prix d'exécution).

Les 460 parts qui ont été échangées représentent 0,4 % du nombre total des parts. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession et aucune part n'est en attente d'acquisition

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'année 2021, 100 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

FLUIDITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2017	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	0	0 €
2018	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	0	0 €
2019	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	0	0 €
2020	0	100	0,14 %	0,10 %	1 mois	0	100 €
2021	460	100	0,59 %	0,48 %	1 mois	0	5 330 €

* Hors décès et successions.

** Y compris frais de dossier perçus dans le cadre de cession directe entre associés sans intervention de la Société de Gestion.

1.3 INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements

Conformément à ses objectifs d'investissement, SOFIPRIME mène une politique d'acquisition orientée principalement vers le résidentiel parisien de qualité à travers l'investissement dans des actifs « Prime » (immeubles entiers ou logements généralement occupés) situés dans des arrondissements centraux de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique, culturelle et économique de la capitale. Accessoirement, jusqu'à 30 % du patrimoine, la SCPI peut investir dans les locaux à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logement.

Au cours de l'année 2021, votre SCPI a acquis trois biens immobiliers, bien placés dans des quartiers prisés de la capitale, pour un prix de revient global de 6,7 M€. L'ensemble de ces investissements a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 10 529 €/m², en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés :

- **69 rue Saint-Jacques - Paris (5^{ème}) - 2,5 M€** : un immeuble en pleine propriété à usage d'habitation et de commerce au plein cœur du 5^{ème} arrondissement de Paris, sur la rive gauche de la Seine, dans le quartier dynamique de la Sorbonne, pour un prix de revient de 2,5 M€. L'immeuble d'une surface carrez totale de 186 m² est élevé sur un sous-sol vouté et aménagé, un commerce en pied d'immeuble et cinq niveaux supérieurs composés de trois logements dont deux en duplex et desservis par un ascenseur. Le bien a été acquis libre de toute occupation, en vue de travaux de rafraîchissement de l'immeuble qui permettront une commercialisation dans les meilleures conditions locatives. Cet investissement a été acquis à un prix moyen hors frais et hors droits de 12 039 €/m², soit une décote estimée de l'ordre de 17 % par rapport à la valeur libre.

- **100 avenue du Général Michel Bizot - Paris (12^{ème}) - 1,2 M€** : un portefeuille de deux appartements dans un bel immeuble en pierre de taille datant de 1930, à proximité du Bois de Vincennes, pour un prix de revient de 1,2 M€, soit 8 118 €/m². Le portefeuille comporte un quatre pièces de 73 m² au 1^{er} étage et un quatre pièces de 76 m² au 3^{ème} étage. Les loyers annuels pour l'ensemble des deux actifs sont de 26 K€ HT HC avec la présence notamment de locataires protégés dont un en loi de 1948. Cet investissement a été acquis à un prix moyen hors frais et hors droits de 7 419 €/m², soit une décote estimée de l'ordre de 22 % par rapport à la valeur libre.

- **10 rue de Châteaudun - Paris (9^{ème}) - 3,0 M€** : un portefeuille de deux lots de copropriété à usage de bureaux dans un bel immeuble ancien en pierre de taille, au sein du quartier Faubourg Montmartre, dans le prolongement du quartier Central des Affaires de Paris Opéra, pour un prix de revient de 3,0 M€, soit 12 608 €/m². Le portefeuille comporte un actif de 93 m² et un actif de 147 m², tous deux au 1^{er} étage. Ces actifs disposent d'un fort potentiel de transformation en logements lors de leur libération. Les loyers annuels pour l'ensemble des deux actifs sont de 106 K€ HT HC et procurent un rendement net immédiat de 3,5 %. Cet investissement a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 11 285 €/m², soit une décote estimée de l'ordre de 5 % par rapport à la valeur libre.

Investissements réalisés au cours de l'exercice :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
HAB / CCV	69 rue Saint-Jacques - Paris (5 ^{ème})	3 logements 1 commerce	142 m ² 43 m ²	2 521 891 €	27/04/2021
HAB	100 avenue du Général Michel Bizot - Paris (12 ^{ème})	2 logements	148 m ²	1 203 606 €	28/05/2021
BUR	10 rue de Châteaudun - Paris (9 ^{ème})	Baboune Odyssee / Réseau de crèches Ilyeum / Services IT	93 m ² 147 m ²	3 016 567 €	09/06/2021
TOTAL 2021			573 m²	6 742 064 €	

(1) HAB (Habitation) ; CCV (Commerce de centre-ville) ; BUR (Bureaux).



Rue Saint-Jacques - Paris 5^{ème}



Rue de Châteaudun - Paris 9^{ème}

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires à taux fixe pour un montant global de 3 100 000 € (cf. détail ci-dessous).

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élève à 10 494 638 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,59 % en 2021 (contre 1,74 % en 2020) et son coût instantané au 31 décembre 2021 s'établit à 1,54 % (contre 1,67 % au 31 décembre 2020) ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 36,8 % au 31 décembre 2021 contre 36,6 % au 31 décembre 2020 ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 5 mois et la durée⁽¹⁾ de 6 ans et 1 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 100 % ;
- la part amortissable des emprunts est de 47,1 % et la part in fine de 52,9 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes permettant un accès large aux sources de financement.

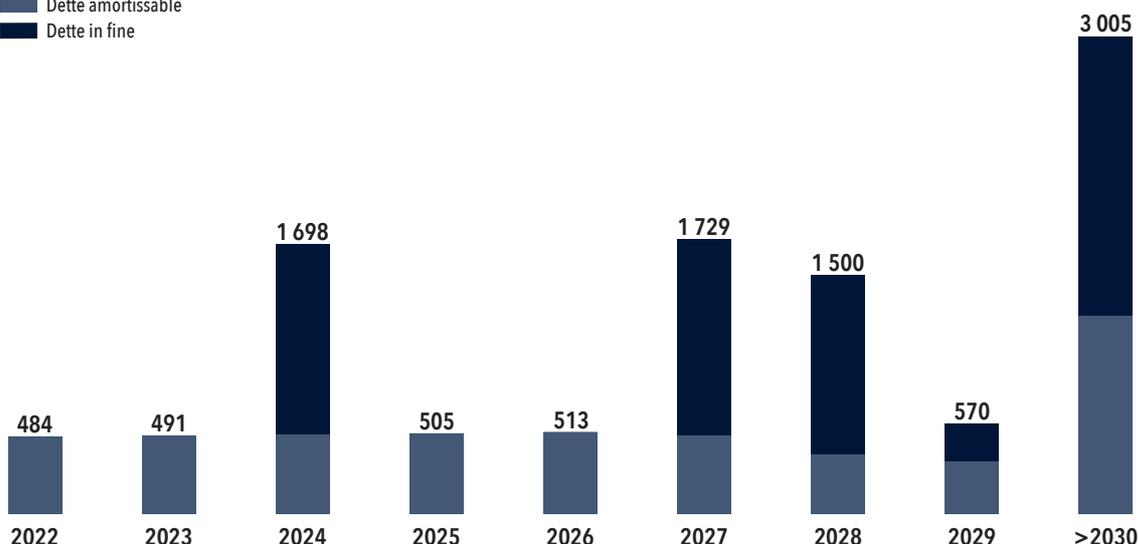
Les caractéristiques des emprunts contractés au cours de l'exercice 2021 sont détaillées ci-dessous :

Immeuble financé	Date de réalisation	Montant initial de l'emprunt	Type	Durée	Taux
Paris (5 ^{ème}) - 69 rue Saint-jacques	27/04/2021	500 000 € 500 000 €	amortissable in fine	15 ans 10 ans	1,21 % 1,29 %
Paris (12 ^{ème}) - 100 avenue du Général Michel Bizot	28/05/2021	300 000 € 300 000 €	amortissable in fine	15 ans 10 ans	1,21 % 1,37 %
Paris (9 ^{ème}) - 10 rue de Châteaudun	09/06/2021	1 000 000 € 500 000 €	amortissable in fine	15 ans 10 ans	1,21 % 1,37 %
TOTAL		3 100 000 €			1,26 %

Au 31 décembre 2021, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :

En milliers d'euros

■ Dette amortissable
■ Dette in fine



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2021 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,06 et 1,06.

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

1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2021

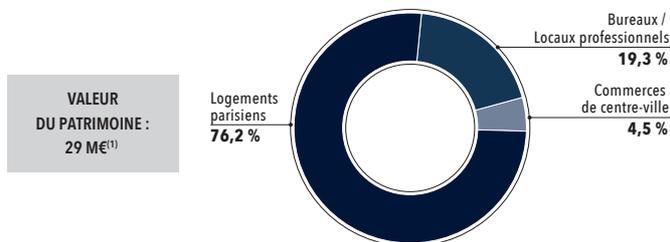
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué principalement de murs de logements à Paris, se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



VALEUR
DU PATRIMOINE :
29 M€⁽¹⁾

(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 24).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL 2021	TOTAL 2020
Paris	76,2 %	19,3 %	4,5 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2021	76,2 %	19,3 %	4,5 %	100,0 %	
TOTAL 2020	83,9 %	12,3 %	3,7 %		100,0 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN SURFACES (M²)]

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL 2021	TOTAL 2020
Paris	1 846 m ²	507 m ²	97 m ²	2 450 m ²	1 877 m ²
TOTAL 2021	1 846 m²	507 m²	97 m²	2 450 m²	
TOTAL 2020	1 556 m²	268 m²	53 m²		1 877 m²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 9 946 €/m² au 31 décembre 2021 contre 9 768 €/m² au 31 décembre 2020. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 648 €/m² à la fin de l'exercice 2021 (contre 11 372 €/m² à la fin de l'exercice 2020), soit une décote de l'ordre de 9 % par rapport à la valeur libre.



Rue des Bluets - Paris 11^{ème}



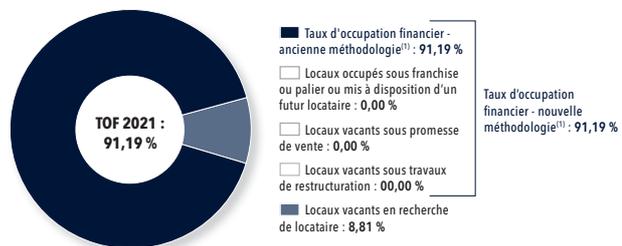
Rue du Rocher - Paris 8^{ème}

1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 91,19 % (nouvelle méthode⁽¹⁾) et à 91,19 % (ancienne méthode⁽¹⁾) sur l'exercice 2021 contre 100,00 % (ancienne méthode⁽¹⁾) l'année précédente.

L'évolution du taux d'occupation s'explique principalement par l'acquisition au cours du deuxième trimestre 2021 d'un immeuble libre de toute occupation situé rue Saint-Jacques et faisant l'objet de travaux de modernisation. Ces travaux seront finalisés durant le premier trimestre 2022 et la commercialisation des surfaces locatives est en cours.



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour l'année 2021, nous présentons le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

► 1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2021 s'établissent à 523 066 € HT HC contre 396 941 € HT HC sur l'exercice 2020.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 d'établi à 99,7 % à fin décembre 2021 (contre 94,9 % à fin 2020) et à 99,9 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

► 1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2021 aucun risque identifié n'a fait l'objet d'une provision.

Votre SCPI était engagée dans un contentieux depuis juin 2017 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}). En juin 2018, le Tribunal a condamné d'une part, conjointement le promoteur et SOFIPRIME à indemniser les précédents locataires (pour un montant global de 63 K€) tout en condamnant le promoteur

à contre-garantir SOFIPRIME et d'autre part, les locataires à payer intégralement à SOFIPRIME les loyers restés impayés soit 15 K€, paiement qui a été reçu en décembre 2019. Le 29 juin 2021 la Cour d'Appel de Paris a délivré son jugement et a déchargé SOFIPRIME de toute responsabilité civile tant à l'égard des locataires que du promoteur et fait droit partiellement aux demandes de SOFIPRIME à l'égard du promoteur. Les sommes dues ont bien été reçues par SOFIPRIME à hauteur de 70 K€.

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

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

Au cours de l'exercice 2021, aucune dotation ni reprise sur provision pour travaux 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 d'un montant de 8,6 K€ ont concerné principalement :

- le remplacement de la chaudière dans l'appartement de la rue de Pompe pour 5,5 K€ ;
- le changement des fenêtres et persiennes d'un appartement de la rue des Bluets pour 3,1 K€.

Une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la société de gestion à hauteur de 3 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés. Cette commission s'est élevée à 257 € HT en 2021.

(1) Au 02/03/2022.

1.5 DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

► 1.5.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il représente 44 %⁽¹⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports, et 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère en outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process

contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi, SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE	CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES
Engagements au niveau des fonds	Définition d'une politique d'investissement responsable (politique d'exclusion, détermination d'une notation ESG des nouveaux investissements et à terme de l'ensemble du patrimoine...)	Analyse et prise en compte des risques et opportunités liés au changement climatique et à l'impact sur la biodiversité	Participation au financement de l'économie réelle au travers des investissements et des actions de gestion immobilière, contribution à la création d'emplois et soutien de la consommation de proximité	Attention particulière portée à la transparence et à la communication régulière sur la performance extra-financière Implication des locataires dans la démarche ESG
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique Contribution à la mesure de l'empreinte carbone des opérations du Groupe	Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs Diversité et développement des talents comme levier de croissance	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

Par ailleurs, le Groupe a signé en 2021 des « *Science Based Targets* », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris : SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme.



► 1.5.2 Gouvernance de la démarche ESG

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

Le comité ESG du Groupe Tikehau est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe.

Un comité ESG de SOFIDY a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusion mise en place par le Groupe et appliquée par SOFIDY ;

- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI...) ;
- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

(1) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2020, <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

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

de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

► 1.5.3 Mise en œuvre pour SOFIPRIME

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers ;
- un objectif d'amélioration du score ESG des actifs du fonds dans le temps.

POLITIQUE D'EXCLUSION

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possibles. En décembre 2021, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique ⁽¹⁾;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ⁽²⁾.

Par ailleurs, le Groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessitent une attention particulière, voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

► 1.5.4 Politique d'engagement des parties prenantes

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

COLLABORATEURS DE SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place et va poursuivre un plan de formation de

NOTATION ET PROGRESSION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition sur des critères extra-financiers. L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment.

Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition selon les trois catégories :

- Environnementale, tels que notamment les performances énergétiques et carbone ;
- Sociale, tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun ;
- Gouvernance, tels que notamment l'engagement des parties prenantes.

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion ont pour objectif d'identifier et de mettre en œuvre des axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

En 2022, les critères ESG seront intégrés sur l'ensemble du patrimoine de SOFIDY, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance, permettant une amélioration continue de ces critères (démarche « **Best in progress** »).

La SCPI SOFIPRIME est un fonds classé Article 6 au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*), dit « *Disclosure* ».

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

l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

ENGAGEMENT DES LOCATAIRES

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.

(2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana.

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

ENGAGEMENT DES ASSOCIÉS

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations à l'Assemblée Générale ainsi que l'intégralité de documents périodiques et réglementaires.

La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental des fonds gérés.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé l'intégralité de ses documents réglementaires et périodiques, à une association ou un organisme de protection de l'environnement afin de financer un programme d'agroforesterie et de reforestation (1 € versé = 1 arbre planté).

Dans ce cadre, SOFIDY a conclu en 2021 un partenariat avec EcoTree, en finançant l'achat de 1000 arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

Les prestataires de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

En plus de la Charte fournisseur responsable, SOFIDY impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

ENGAGEMENT DES DISTRIBUTEURS ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

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



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2021 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

► 1.6.1 Résultats financiers par part

La baisse du revenu par part sur l'exercice s'explique principalement par un volant moyen de trésorerie en attente d'être investie légèrement plus élevé en 2021 que l'année précédente, notamment en raison des fonds issus de l'augmentation de capital et par les surfaces actuellement en attente de commercialisation locative du

fait des travaux en cours sur l'actif rue Saint Jacques et le studio rue du Rocher.

Pour autant, on constate une légère hausse du résultat courant par part qui s'établit à 1,66 € en 2021 témoignant de la bonne maîtrise des charges de votre SCPI.

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes et produits divers	8,04	100,00 %	6,69	100,00 %	5,58	100,00 %	5,04	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire								
TOTAL DES REVENUS	8,04	100,00 %	6,69	100,00 %	5,58	100,00 %	5,04	100,00 %
CHARGES								
Commission de gestion	0,71	8,87 %	0,67	9,98 %	0,57	10,13 %	0,53	10,54 %
Autres frais de gestion	1,78	22,09 %	1,17	17,44 %	0,84	15,13 %	0,62	12,28 %
Charges locatives non récupérées	1,16	14,39 %	0,68	10,24 %	0,86	15,43 %	0,76	15,04 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,65	45,35 %	2,52	37,65 %	2,27	40,69 %	1,91	37,86 %
Charges financières	2,32	28,84 %	1,88	28,09 %	1,67	29,90 %	1,44	28,48 %
Amortissements nets								
Provisions	0,08	1,04 %	-0,23	-3,41 %			0,03	0,66 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,40	29,88 %	1,65	24,69 %	1,67	29,90 %	1,47	29,14 %
TOTAL DES CHARGES	6,05	75,24 %	4,17	62,34 %	3,94	70,58 %	3,38	67,00 %
RÉSULTAT COURANT⁽²⁾	1,99	24,76 %	2,52	37,66 %	1,64	29,42 %	1,66	33,00 %
dont :								
- Revenus distribués avant prélèvements obligatoires ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾			0,96	14,36 %	0,96	17,20 %	0,96	19,05 %
- Revenus distribués après prélèvements obligatoires ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾			0,96	14,36 %	0,96	17,20 %	0,96	19,05 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	1,99		1,56		0,68		0,70	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁵⁾⁽⁷⁾	-1,97		-0,17		0,79		1,07	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁶⁾⁽⁷⁾	-0,29		1,05		1,32		3,39	

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

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

(3) Prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers à compter de 2013.

(4) Hors dividende exceptionnel.

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

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

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾		Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
		[dont commissions de la Société de Gestion]			
2016/2017	141 063 €	225 116 €	[17 104 €]	159,59 %	181,48 %
2018	281 346 €	209 840 €	[25 611 €]	78,10 %	74,20 %
2019	363 786 €	221 121 €	[37 810 €]	60,78 %	35,33 %
2020	408 018 €	291 035 €	[41 753 €]	71,33 %	48,93 %
2021	525 929 €	350 517 €	[55 444 €]	66,65 %	53,15 %

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

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

Pour rappel, votre SCPI ne cible pas un objectif de distribution mais en priorité de valorisation du capital.

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX MOYEN ACQUÉREUR ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION NET ⁽⁴⁾
2017	220,00 €	220,00 €	N.A.	N.A.
2018	235,00 €	235,00 €	N.A.	N.A.
2019	235,00 €	235,00 €	0,41 %	0,41 %
2020	252,00 €	252,00 €	0,41 %	0,41 %
2021	252,00 €	256,47 €	0,38 %	0,38 %

(1) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1^{er} janvier (en l'absence de marché secondaire).

(2) Prix moyen acquéreur (tous frais inclus) pondéré de l'exercice.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

(4) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1 procure une rentabilité de 0,38 % pour l'exercice 2021.

	2020	2021	Date de versement
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	0,96 €	0,96 €	<i>Fin janvier N+1</i>
TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁵⁾	0,41 %	0,38 %	

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

1.6.3 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Conformément à l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2021 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

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

• FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	8					
Montant total des factures concernées (TTC)	64 206	0	0	0	0	0
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	6,16 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

• FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					46
Montant total des factures concernées (TTC)	0	2 118	24 455	22	29 291	55 886
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,37 %	4,28 %	0,00 %	5,13 %	9,78 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 17).

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2021 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	22 265 053	5 734 669	27 999 722
+ Cessions d'immeubles ⁽³⁾	0	0	0
+ Plus / moins-values sur cession d'immeubles (brutes)	0	0	0
+ Emprunts	7 829 547	2 680 897	10 510 444
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-4 098 642	-1 297 964	-5 396 606
- Achats d'immeubles (hors frais)	-18 568 383	-6 034 006	-24 602 389
- Investissements immobiliers indirects	0		0
+ Dépôts et cautionnements	10 762	3 660	14 422
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 438 337	1 087 255	8 525 593

(1) Depuis l'origine de la société.

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2021 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

► 1.6.4 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	2021	2020
Résultat de l'exercice	173 571	121 294
Dotations nettes aux provisions	3 452	0
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	177 022	121 294
Variation du besoin en fond de roulement	341 899	137 126
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	518 921	258 420
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-6 746 447	-3 330 173
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	-335 322	-715
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-7 081 769	-3 330 889
Collecte nette	5 734 669	5 841 108
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-595 089	-584 111
Dividendes versés au cours de l'exercice	-70 300	-52 926
Nouveaux emprunts contractés	3 100 000	1 000 000
Remboursements d'emprunts	-422 296	-305 201
Variations des dépôts de garantie	24 260	363
Autres variations financières	3 193	998
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	7 774 437	5 900 231
VARIATION DE TRÉSORERIE	1 211 590	2 827 763
Trésorerie d'ouverture	7 673 324	4 845 561
Trésorerie disponible en fin de période	8 884 913	7 673 324
VARIATION DE TRÉSORERIE	1 211 590	2 827 763

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

▶ 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société, composé de 15 actifs immobiliers détenus en direct, s'établit à 28 534 500 € au 31 décembre 2021.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant BPCE Expertises Immobilières sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2021, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par BPCE Expertises Immobilières.

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertises de SOFIPRIME progressent de +3,0 % à périmètre constant sur un an (+4,2 % en intégrant la revalorisation des biens situés rue Saint-Jacques, avenue du Général Michel Bizot et rue de Châteaudun à Paris, acquis durant l'exercice 2021 et comptabilisés initialement au prix d'acquisition hors droits et hors frais) illustrant la solidité de ce produit d'épargne, la politique d'investissement sélective menée et le profil de performance de votre SCPI orienté vers l'appréciation du prix de la part.

▶ 1.7.2 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 2021 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	24 731 491	28 534 500	28 534 500
Montant des droits et frais d'acquisitions	2 549 250		1 988 672
Amortissements	-2 549 250		
Provision pour gros entretiens			
SOUS TOTAL	24 731 491	28 534 500	30 523 172
Agencements			
Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente	340 817	183 000	183 000
Immobilisations financières	14 422	14 422	14 422
Liquidités nettes à investir	-2 360 855	-2 360 855	-2 360 855
SOUS TOTAL	-2 005 617	-2 163 434	-2 163 434
Commission de souscription	2 847 356		3 151 082
Amortissements	-2 847 356		
SOUS TOTAL	0	0	3 151 082
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	22 725 874	26 371 066	31 510 821
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	117 859	117 859	117 859
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2022 du solde du dividende 2021	192,82	223,75	267,36

En Euros	31/12/2020	31/12/2021	2021/2020
Valeur comptable / part	190,73	192,82	+1,10 %
Valeur de réalisation / part	218,45	223,75	+2,43 %
Valeur de reconstitution / part	260,09	267,36	+2,79 %

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité 2021 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2021
Revenus fonciers bruts	6,17 €
- Frais et charges déductibles	-2,02 €
- Intérêts d'emprunts	-1,40 €
= REVENUS FONCIERS NETS	2,74 €
dont revenus fonciers de source française	2,74 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
PRODUIT FINANCIERS	0,00 €
Rappel dividende ordinaire versé	0,96 €

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

- Revenu imposable : 1,66 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	169,36 €
Pour les non-résidents fiscaux	169,36 €

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.8.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.8.2 Régime fiscal

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

FISCALITÉ DES REVENUS

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

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des 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'aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Conformément aux dispositions de la loi de Finance pour 2021, les abandons de loyer accordés avant le 31 décembre 2021 par la SCPI au titre du mois de novembre 2020 aux locataires de moins de 5 000 salariés ayant fait l'objet d'une interdiction de recevoir du public en France durant cette période ouvrent droit à un crédit d'impôt à hauteur de 50 % des sommes abandonnées (dans la limite des deux tiers du loyer pour les locataires entre 250 et 5 000 salariés). Les abandons sont pris en compte dans le calcul de l'impôt au titre de l'exercice de la date de l'abandon (exercice 2020 pour les abandons accordés avant le 31 décembre 2020). Le montant à déclarer est indiqué par la Société de Gestion.

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 % depuis le 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.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu

foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

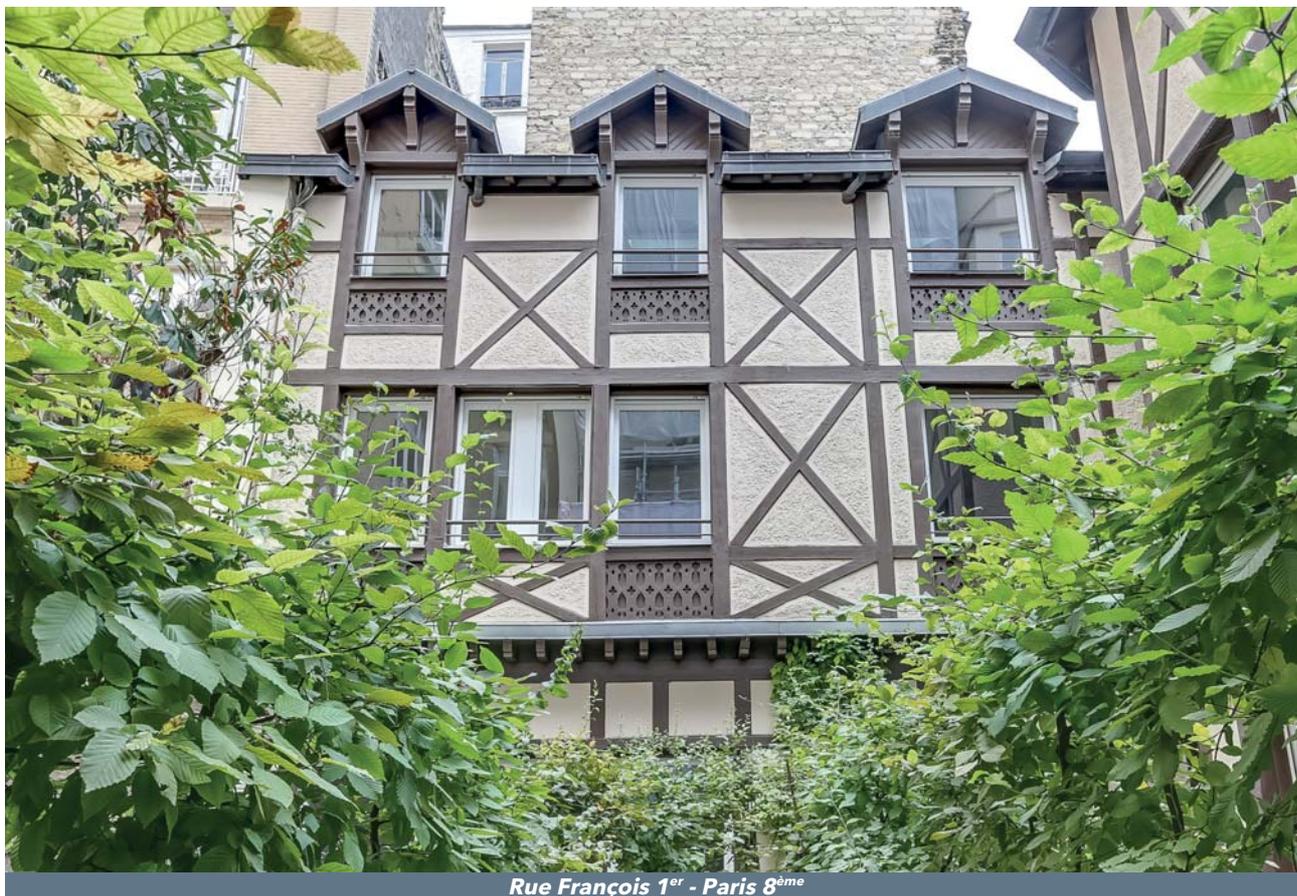
1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

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

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences

réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22,57 équivalents temps plein en 2021.

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 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184,00 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986 €.



Rue François 1^{er} - Paris 8^{ème}

1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI 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 7 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

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

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

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

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

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

► 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.

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

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

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

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment 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 comptes-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 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

1.11 PERSPECTIVES

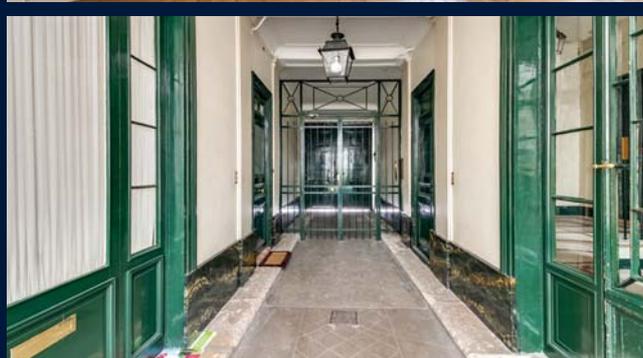
En 2022, votre Société de Gestion entend poursuivre activement le développement de votre SCPI en finalisant l'augmentation de capital initiée en juillet 2021 et en continuant à investir de manière sélective dans des actifs de

qualité recelant des potentiels de valorisation future. Selon les opportunités d'investissement, une nouvelle augmentation de capital pourra être envisagée avant fin 2022.

1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au moment où nous écrivons ces lignes, les conséquences du conflit en Ukraine et de la forte poussée inflationniste conséquence des tensions sur les prix de l'énergie et des matières premières sont encore très incertaines. Dans ce contexte, il est important de préciser que votre SCPI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ni en Russie.

L'immobilier a fait preuve d'une forte résilience dans le contexte de crise sanitaire des deux dernières années. Il devrait continuer de bénéficier de son rôle de valeur refuge en 2022 et peut constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.



Rue Madame - Paris 6^{ème}

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

DOUZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATIONS DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser la politique d'investissement de la SCPI afin de lui donner davantage de souplesse dans la conduite de ses investissements :

- en élargissant le périmètre d'intervention géographique afin d'être en mesure de saisir davantage d'opportunités de décote, de prendre en compte les évolutions de marché et de considérer des portefeuilles comprenant des lots de copropriétés ou des immeubles non exclusivement localisés dans la capitale ou dans ses arrondissements les plus résidentiels ;
- en précisant les modalités d'appréciation du ratio de la poche accessoire de 30 % ;
- en utilisant la possibilité offerte par la réglementation d'acquérir des actifs, dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine, via une SCI ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la douzième résolution.

TREIZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts que les frais suivants sont à la charge de la SCPI :

- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires des cabinets de commercialisation dans le cadre des relocations).

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la treizième résolution.



2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	32	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33	2.5	ANNEXE AUX COMPTES	36
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	33	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021	41

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2021		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	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				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	24 731 491	28 534 500	18 688 913	21 342 000
Immobilisations en cours	183 000	183 000		
Immobilisations travaux en cours	157 817		5 495	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens				
Autres 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)	25 072 307	28 717 500	18 694 408	21 342 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	14 422	14 422	10 762	10 762
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	70 666	70 666	54 075	54 075
Autres créances	18 391	18 391	128 401	128 401
Provisions pour dépréciation des créances	-6 343	-6 343	-2 891	-2 891
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 884 913	8 884 913	7 673 324	7 673 324
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	8 982 048	8 982 048	7 863 670	7 863 670
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-10 592 220	-10 592 220	-7 883 403	-7 883 403
Dettes d'exploitation	-478 460	-478 460	-227 239	-227 239
Dettes diverses	-250 135	-250 135	-223 152	-223 152
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-11 320 815	-11 320 815	-8 333 795	-8 333 795
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-7 667	-7 667	-7 495	-7 495
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-7 667	-7 667	-7 495	-7 495
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 725 874		18 216 788	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		26 371 066		20 864 380

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	14 517 672		3 396 896	17 914 568
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	7 747 381		2 337 773	10 085 154
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 098 642		-1 297 964	-5 396 606
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisations et titres financiers contrôlés	-75 717		-994	-76 711
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	75 735	50 359		75 735
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	121 294	-121 294		
Acomptes sur distribution	-70 935	70 935	-100 196	-100 196
TOTAL GÉNÉRAL	18 216 788		4 509 086	22 725 874

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En Euros	Exercice N ⁽¹⁾ , clos le 31 décembre 2021	Exercice N ⁽¹⁾ , clos le 31 décembre 2020
Dettes garanties ⁽²⁾	10 494 638	7 816 933
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	183 000	
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		

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

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

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

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2021	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	511 807	408 018
Charges facturées	30 627	22 644
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	14 122	4 309
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 525	
Reprises de provisions pour gros entretiens		
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	702 876	249 346
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	1 262 956	684 317
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 627	22 644
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	53 874	37 425
Travaux de gros entretiens		4 408
Frais d'acquisitions	702 876	249 346
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	6 976	
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	149 789	123 276
Autres charges immobilières	25 202	21 807
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	969 343	458 906
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	293 613	225 411
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	595 089	584 111
Autres produits	1	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	595 090	584 113
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	55 444	41 753
Commission de souscription	595 089	584 111
Diverses charges d'exploitation	64 599	62 366
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	715 132	688 230
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-120 042	-104 117

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2021	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
RÉSULTAT NET	173 571	121 294

2.5 ANNEXE AUX COMPTES

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du 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 (BPCE Expertises Immobilières) 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 2021 l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par BPCE Expertises Immobilières.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/2020	Entrées	Sorties	31/12/2021
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	18 688 913	6 043 571	994	24 731 491
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours		183 000		183 000
Immobilisations travaux en cours	5 495	157 816	5 495	157 816
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	10 762	4 813	1 153	14 422
TOTAL	18 705 170	6 389 201	7 641	25 086 729

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 24 602 389 € ;
- les immobilisations de remplacement pour 122 664 € ;
- les agencements et aménagements pour 6 438 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières autres que les titres de participations (14 422 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/2020	Entrées	Sorties	31/12/2021
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Créances				
Créances douteuses	2 891	6 976	3 525	6 343
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations				
Pour gros entretiens				
TOTAL	2 891	6 976	3 525	6 343

La provision pour créance douteuse de 6 343 € constituée au 31 décembre 2021 correspond aux loyers et aux charges non réglés par un locataire de l'immeuble rue François 1^{er} sorti en 2017 à hauteur de 2 891 € et par un locataire de l'immeuble rue Saint-Antoine à hauteur de 3 452 €.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 37 384 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
Locataires et comptes rattachés :	36 653
Créances douteuses (avant provisions) :	7 075
Provisions pour dépréciations de créances :	- 6 343
TOTAL	37 384

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

loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2021, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

AUTRES CRÉANCES

Elles correspondent à des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 1 970 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « Disponibilités » en banque à hauteur de 8 884 913 €.

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Solde au 31/12/2021
- Clients créditeurs (paiements perçus d'avance)	82 537 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	56 482 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion : 60 558 €)	229 967 €
- Dettes fiscales / TVA	7 183 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	100 196 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	2 095 €
- Créditeurs divers	215 710 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	34 425 €
TOTAL	728 596 €

DETTES FINANCIÈRES

En Euros	Solde au 31/12/2021
- Dettes bancaires	10 494 638
- Intérêts courus non échus	15 807
- Dépôts de garantie	81 775
TOTAL	10 592 220

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	481 603	2 009 013	2 452 021	4 942 638
Emprunts « in fine »		1 200 000	4 352 000	5 552 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	481 603	3 209 013	6 804 021	10 494 638

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

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2021	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	3 648 739	
Augmentation des primes d'émission	2 337 773	10 085 154
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-702 876	-2 549 250
- Commission de souscription	-595 089	-2 847 356
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2021	4 688 548	4 688 548

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 RESSORT À :	173 571
L'acompte sur dividende versé en janvier 2022 s'est élevé à :	-100 196
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	73 374

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2021
les loyers	511 807
les charges et taxes refacturées	30 627
les produits annexes	14 122
les reprises de provisions pour créances douteuses	3 525
les reprises de provisions pour gros entretiens	-
TOTAL	560 081

Les produits annexes correspondent à l'indemnité reçue (70 042 €) et aux remboursements des frais de procédure pris en charge par SOFIDY (55 919 €) dans le cadre du contentieux sur l'actif situé rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 702 876 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue :

En Euros	2021
les charges ayant leur contrepartie en produits	30 627
<i>dont charges récupérables</i>	19 673
<i>dont taxes récupérables</i>	10 954
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables	53 874
les travaux de gros entretiens	-
les dotations aux provisions pour gros entretiens	-
les dépréciations pour créances douteuses :	6 976
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	149 789
le poste « autres charges immobilières »	25 202
<i>dont taxes non récupérables</i>	24 716
<i>dont assurances</i>	486
<i>dont abandons de créance</i>	-
TOTAL	266 468

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

PRODUITS D'EXPLOITATION

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 595 089 € correspond à la commission de souscription dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer cette commission sur les capitaux propres.

CHARGES D'EXPLOITATION

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets avec depuis le 30 juin 2020 un minimum par actif de 10 € par m² loi carrez ainsi que 3 % HT du montant des travaux réalisés au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 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 55 444 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 64 599 €, sont constituées :

En Euros	2021
de la TVA non récupérable	14 229
des frais annuels d'expertise de BPCE Expertises Immobilières	6 850
des honoraires du Commissaire aux Comptes	5 700
des honoraires du dépositaire	6 000
des honoraires divers (avocats, location, technique...)	3 490
des frais d'actes et contentieux	6 879
des jetons de présence	5 000
de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	867
des frais bancaires	7 858
des frais postaux	8 114
des frais d'annonces et d'insertions	-
des frais de voyages et déplacements	-617
des frais de réception	-
de concours divers	229
TOTAL	64 599

La commission de souscription de 595 089 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transfert de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

► 2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2021, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans un investissement immobilier pour un montant total de 3,9 M€ (montant frais inclus) et aucune cession d'actif immobilier n'est en cours.

DETTES GARANTIES

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la Banque Européenne Crédit Mutuel, le Crédit Agricole Île-de-France, la Caisse d'Épargne, le Crédit du Nord, la Banque Palatine et la Société Générale, 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 16 des statuts, SOFIDY, Société de Gestion de la SCPI, a facturé à

SOFIPRIME au titre de l'exercice 2021 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 595 089 € HT, une commission de gestion d'un montant de 55 352 € HT et une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux d'un montant de 92 € HT.

Du 1^{er} juin 2017 au 31 mai 2018, 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 1^{er} à Paris (8^{ème}). À ce titre et suite au jugement de la Cour d'Appel de Paris déchargeant SOFIPRIME de toute responsabilité civile tant à l'égard des locataires que du promoteur et faisant droit partiellement aux demandes de SOFIPRIME à l'égard du promoteur à hauteur de 70 042 €, la SCPI a comptabilisé sur l'exercice 55 919€ de remboursements des frais de procédure pris en charge par SOFIDY.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

2.6.1 Tableau récapitulatif 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.

En Euros	Au 31 décembre 2021			Au 31 décembre 2020		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Actifs immobiliers	24 731 491	28 534 500	3 803 009	18 688 913	21 342 000	2 653 087
TOTAL	24 731 491	28 534 500	3 803 009	18 688 913	21 342 000	2 653 087

(1) Dont 313,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur.

2.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais ⁽²⁾ (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75008	38 rue François 1 ^{er}	Particulier	54	14/09/2016	3 008 900	12 407	321 276	3 342 584
			Particulier	97					
			Particulier	89					
PARIS	75006	50 rue Madame	Particulier	117	01/06/2017	1 500 000	14 633	191 287	1 705 920
PARIS	75004	29 ^{bis} rue des Francs-Bourgeois	Particulier	47	12/07/2017	543 200		68 548	611 748
PARIS	75004	30 rue Saint Louis en l'Île	Particulier	48	29/09/2017	691 000	4 217	59 316	754 533
PARIS	75005	25 rue des Écoles	GI & JOE	53	15/12/2017	705 000		90 450	795 450
PARIS	75006	19 rue Servandoni	Particulier	164	21/12/2017	1 600 000	5 126	203 259	1 808 385
PARIS	75004	39 rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie	ACNE France	268	26/07/2018	2 226 000		174 855	2 400 855
PARIS	75016	143/145 rue de la Pompe	Particulier	119	05/10/2018	1 320 000	6 493	100 028	1 426 521
PARIS	75008	62 rue du Rocher	Particulier	17	03/07/2019	1 100 000		171 154	1 271 154
			Particulier	148					
PARIS	75007	2 ^{bis} avenue de Ségur	Particulier	50	23/10/2019	700 000		52 710	752 710
PARIS	75004	121/123 rue St Antoine	Particulier	60	10/12/2019	2 180 000		165 203	2 345 203
			Particulier	117					
			Particulier	64					
PARIS	75011	19 rue des Bluets	Particulier	63	05/11/2020	3 070 000	3 077	244 100	3 317 177
			Particulier	64					
			Particulier	62					
			Particulier	52					
			Particulier	125					
PARIS	75005	69 rue St Jacques	Libre	43	27/04/2021	2 235 000		286 891	2 521 891
			Libre	32					
			Libre	60					
			Libre	51					
PARIS	75012	100 avenue du Général Michel Bizot	Particulier	76	28/05/2021	1 100 000		103 606	1 203 606
			Particulier	73					
PARIS	75009	10 rue de Châteaudun	Baboune Odyssée	93	09/06/2021	2 700 000		316 567	3 016 567
			Ilyeum	147					
TOTAL				2 450		24 679 100	45 953	2 549 250	27 274 303

(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.

(2) Dont 313,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur.



3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI SOFIPRIME clôturé le 31 décembre 2021.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 4 mars 2021, le 27 mai 2021, le 19 octobre 2021 puis le 11 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'ensemble du Conseil a été tenu 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 clos le 31 décembre 2021 et les perspectives 2022.

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 2021 s'est clôturé par un bénéfice de 173 571 €, soit 1,66 € par part.

Au 31 décembre 2021, la valorisation du patrimoine progresse de +3,01 % à périmètre constant (+4,23 % en intégrant la revalorisation des biens situés rue Saint-Jacques, avenue du Général Michel Bizot et rue de Châteaudun à Paris, acquis durant l'exercice 2021). Cette hausse, témoigne de la qualité intrinsèque du positionnement stratégique de SOFIPRIME orienté vers le résidentiel parisien, de la politique d'investissement sélective menée et de la solidité de ce produit d'épargne.

La valeur de reconstitution par part est en hausse de +2,8 % par rapport à 2020 s'établissant à 267,36 €.

La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs ainsi que la forte mobilisation de la Société de Gestion durant cet épisode pandémique ont permis d'obtenir un taux de recouvrement annualisé de 99,7 %, supérieur à celui de l'exercice précédent.

S'agissant du litige concernant le chantier de l'immeuble de la rue François 1^{er} une action a été introduite par les précédents locataires (contre le promoteur et SOFIPRIME). Le Tribunal a, en juin 2018, condamné conjointement le promoteur et SOFIPRIME à les indemniser (pour un montant global de 63 K€) tout en condamnant le promoteur à contre-garantir SOFIPRIME. Les locataires ont été condamnés à payer les loyers impayés à SOFIPRIME soit 15 K€, fonds qui ont été reçus par SOFIPRIME en décembre 2019. Suite à l'appel formé par le promoteur, la Cour d'Appel de Paris a délivré son jugement le 29 juin 2021 et a déchargé SOFIPRIME de toute responsabilité civile tant à l'égard des locataires que du promoteur et fait droit partiellement aux demandes de SOFIPRIME à l'égard du promoteur. Les sommes dues ont bien été reçues par SOFIPRIME à hauteur de 70 K€.

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 recommandons donc d'adopter l'ensemble des résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

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 2021)

A l'Assemblée Générale de la société SOFIPRIME,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIPRIME relatifs à l'exercice clos le 31/12/2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19, crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises, et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentées dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 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 le 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 1^{er} avril 2022

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021)

À l'Assemblée Générale,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité 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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 16 de vos statuts mis à jour le 25 juin 2020 :

- 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 avec depuis le 30 juin 2020 un minimum par actif de 10 € par m² loi carrez.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2021 un montant de 55 352 €.

- La société de gestion perçoit une commission égale à 3 % HT du montant des travaux réalisés au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé en charge un montant de 92 €.

- 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 595 089 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2021.

- 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.

- SOFIDY a accordé une garantie locative à SOFIPRIME à compter du 1^{er} juin 2017 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 1^{er} à Paris (8^{ème}).

Suite au jugement de la cour d'appel déchargeant SOFIPRIME de toute responsabilité, SOFIPRIME a perçu une indemnité de 70 042 € et a donc remboursé à SOFIDY les frais de procédures supportés par celle-ci au cours de la procédure pour un montant de 55 919 €.

Bry-Sur-Marne, le 1^{er} avril 2022

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD



5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 5.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

4 PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

5 DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021, c'est-à-dire :

Résultat de l'exercice 2021	173 570,77
Report à nouveau antérieur	126 094,37
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	299 665,14

À la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 100 196,40 € solde au report à nouveau portant ce dernier à 199 468,74 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 0,96 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI SOFIPRIME au 31 décembre 2021, à savoir :

- valeur comptable : 22 725 874 €, soit 192,82 € par part ;
- valeur de réalisation : 26 371 066 €, soit 223,75 € par part ;
- valeur de reconstitution : 31 510 821 €, soit 267,36 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 50 000 000 € 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 tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 6 000 € pour l'année 2022, 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.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, la Société ADH représentée par Monsieur Alain D'HOKERS et la Société NOEL WILLAERT FINANCE représentée par Noël WILLAERT, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée et qu'un nouveau siège est à pourvoir.

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

Candidats :

- Monsieur Hubert MARTINIER ;

Dont membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- la Société ADH représentée par Monsieur Alain D'HOKERS ;
- la Société NOEL WILLAERT FINANCE représentée par Noël WILLAERT ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

3
4
5
5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de donner à la SCPI davantage de souplesse dans sa politique d'investissement :
 - en élargissant le périmètre d'intervention géographique afin d'être en mesure de saisir davantage d'opportunités de décote, de prendre en compte les évolutions de marché et de considérer des portefeuilles comprenant des lots de copropriétés ou immeubles non exclusivement localisés dans la capitale ou dans ses arrondissements les plus résidentiels ;
 - en précisant les modalités d'appréciation du ratio de la poche accessoire de 30 % ;
 - en utilisant la possibilité offerte par la réglementation d'acquérir des actifs, dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine, via une SCI ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction de l'objectif et politique d'investissement de la note d'information comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - NOTE D'INFORMATION - OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

.../...

La société de gestion entend mener une politique d'investissement principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro marchés résidentiels parisiens. À ce titre, les quartiers résidentiels des arrondissements centraux (4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 16^e et 17^e sud notamment) tels que Le Marais, Les Champs Élysées, le Faubourg du Roule, Notre Dame, St Germain des Près, École Militaire, Plaine Monceau etc. seront notamment privilégiés.

Accessoirement, jusqu'à 30% du patrimoine, la SCPI pourra investir dans les locaux à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logement et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus.

La politique d'investissement privilégie les actifs susceptibles de générer une valorisation à moyen/long terme en raison :

- d'une décote sur le prix d'acquisition des biens immobiliers déjà loués (par rapport au prix de logements équivalents libres d'occupation) en fonction des caractéristiques d'occupation des logements considérés ; la possibilité pour SOFIPRIME de se porter acquéreur de groupes de lots ou d'immeubles entiers sera également de nature à renforcer son pouvoir de négociation pour l'obtention de telles décotes,
- d'une politique de revalorisation des investissements passant tant par l'optimisation de la rentabilité locative que par la réalisation de travaux d'amélioration voire de restructuration (division de logements, changements d'affectation etc.) du fait d'une décote à l'acquisition et/ou d'une revalorisation, notamment locative.

NOUVELLE RÉDACTION - NOTE D'INFORMATION - OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

.../...

La société de gestion entend mener une politique d'investissement principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro marchés résidentiels parisiens. À ce titre, les quartiers résidentiels tels que Le Marais, Les Champs-Élysées, le Faubourg-du-Roule, Notre-Dame, Saint-Germain-des-Près, École Militaire, Plaine-Monceau... seront notamment privilégiés ainsi que les micro-quartiers recherchés ou en cours de gentrification de la capitale comme par exemple Montmartre, Abesses, Bastille Nouvelle-Athènes... ou d'une façon plus générale les opérations permettant de négocier des décotes élevées. Votre société se réserve également la possibilité d'investir dans certains secteurs résidentiels de la couronne parisienne comme par exemple Neuilly, Vincennes, Boulogne... lorsque ces investissements présentent des perspectives de valorisation future.

Accessoirement, jusqu'à 30 % de son actif brut total, la SCPI pourra investir dans des locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, notamment susceptibles de pouvoir être transformés en logements et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus, les surfaces de logement utilisées à usage de bureaux professionnels étant considérées comme du résidentiel. Le calcul de ce ratio sera établi à la fin de chaque trimestre civil. En cas de dépassement de ce ratio, la société de gestion disposera d'une période de 12 mois afin de remédier à ce dépassement que ce soit par l'acquisition de nouveaux actifs résidentiels ou par la cession de certains actifs commerciaux.

La politique d'investissement privilégie les actifs, ainsi que les droits réels portant sur de tels actifs, susceptibles de générer une valorisation à moyen/long terme en raison :

--

<p>- d'une décote sur le prix d'acquisition des biens immobiliers déjà loués (par rapport au prix de logements équivalents libres d'occupation) en fonction des caractéristiques d'occupation des logements considérés ; la possibilité pour SOFIPRIME de se porter acquéreur de groupes de lots ou d'immeubles entiers sera également de nature à renforcer son pouvoir de négociation pour l'obtention de telles décotes,</p> <p>- d'une politique de revalorisation des investissements passant tant par l'optimisation de la rentabilité locative que par la réalisation de travaux d'amélioration voire de restructuration (division de logements, changements d'affectation...) du fait d'une décote à l'acquisition et/ou d'une revalorisation, notamment locative,</p> <p>Conformément aux dispositions du II de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, l'actif de la SCPI peut également détenir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé, ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier.</p>
--

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de préciser dans les statuts que les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société et que les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société sont à la charge de la SCPI ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 16 des statuts comme suit :

<p>ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p> <p>.../...</p> <p>16.6 - La Société gardera en particulier en charge :</p> <p>.../...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les frais de labellisation ou de mise aux normes, <p>.../...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants, <p>.../...</p>
--

<p>NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p> <p>.../...</p> <p>16.6 - La Société gardera en particulier en charge :</p> <p>.../...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes), <p>.../...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants), <p>.../...</p>
--

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.



SOFIDY SAS

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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01