



Note d'information

Juillet 2025

SOFIPRIME

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes

Tél. : 01 69 98 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Sommaire

<i>Introduction</i>	4
---------------------------	---

Chapitre I

Conditions générales de souscription des parts	9
--	---

Chapitre II

Modalités de sortie	13
---------------------------	----

Chapitre III

Frais	16
-------------	----

Chapitre IV

Fonctionnement de la société	18
------------------------------------	----

Chapitre V

Administration, contrôle, information de la société	22
---	----

<i>Visa de l'autorité des marchés financiers</i>	25
--	----

<i>Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8</i>	26
---	----

INTRODUCTION

SOFIPRIME est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital fixe.

Avertissement à l'investisseur

Investir dans une SCPI c'est investir indirectement dans l'immobilier. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans.

Cet investissement présente un risque de perte en capital, le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

Les parts de SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Les conditions de cession (prix, délais) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, et un associé ne pourra céder ses parts de la SCPI que s'il existe une contrepartie.

La société de gestion attire l'attention des investisseurs sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Le montant total de la dette souscrite par la SCPI restera cependant en adéquation avec les capacités de remboursement de la SCPI, et sera déterminé par l'assemblée générale des associés.

Plutôt que le rendement immédiat, SOFIPRIME vise prioritairement une performance orientée sur l'appréciation régulière du prix de la part grâce à une politique d'acquisition privilégiant, toutefois sans garantie, la recherche de performance à moyen/long terme.

La rentabilité de la SCPI est fonction :

- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier locatif sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande,
- des éventuels dividendes versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...),
- de la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI SOFIPRIME :

- le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année $n-1$.

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le taux de distribution mais aussi l'évolution du prix de la part.

Dans la présente note, les termes « CMF », « AMF » et « le RG AMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la Société » désignant la SCPI SOFIPRIME.

D'autre part, en cas de divergence entre les statuts et le présent document, les statuts prévaudront.

Renseignements sur les fondateurs

SOFIPRIME a été constituée avec un capital social initial de 760 000 €, auquel s'ajoute une prime d'émission de 285 000 € soit au total 1 045 000 € d'apports, entièrement libérés au 23 août 2016.

À la constitution de la Société, le capital nominal de 760 000 € était divisé en 5 000 parts de 152 € de nominal, auquel s'ajoutent 57 € de prime d'émission, soit 209 € pour chacune des parts.

Répartition du capital initial - Associés fondateurs de la Société :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Capital social initial	Prime d'émission	Total des apports
Monsieur Alain RIGOU	120	18 240,00 €	6 840,00 €	25 080,00 €
Madame Christine REMACLE	120	18 240,00 €	6 840,00 €	25 080,00 €
Société CAPEXIS	479	72 808,00 €	27 303,00 €	100 111,00 €
SCI LUPA	190	28 880,00 €	10 830,00 €	39 710,00 €
Monsieur Philip LOEB	240	36 480,00 €	13 680,00 €	50 160,00 €
Société FIMAX	700	106 400,00 €	39 900,00 €	146 300,00 €
SC NOEL WILLAERT FINANCE	240	36 480,00 €	13 680,00 €	50 160,00 €
UNEP DIFFUSION COURTAGE	120	18 240,00 €	6 840,00 €	25 080,00 €
Monsieur Hubert MARTINIER	140	21 280,00 €	7 980,00 €	29 260,00 €
Société Sofidy	2 651	402 952,00 €	151 107,00 €	554 059,00 €
TOTAL	5 000	760 000,00 €	285 000,00 €	1 045 000,00 €

Conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du CMF et 422-189-1 du RG AMF, les parts des Associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit jusqu'au 20 septembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-98 du CMF, la gestion de la société civile de Placement Immobilier SOFIPRIME est statutairement confiée à Sofidy, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000042 du 10 juillet 2007.

Objectif et politique d'investissement

Conformément à ses statuts, et dans le respect des dispositions réglementaires SOFIPRIME a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

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, St-Germain-des-Prés, École Militaire, Plaine Monceau, etc. seront notamment privilégiés ainsi que les micro-quartiers recherchés ou en cours de gentrification de la capitale comme par exemple Montmartre, Abbesses, 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 quarante (40) % de son actif brut total, la SCPI pourra investir dans les locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, notamment susceptibles d'être transformés en logement 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 trente-six (36) 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, des meubles meublants, des biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation, des unités de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation, 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.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 214-156 du CMF, l'actif de la SCPI peut également détenir, dans la limite de dix (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 CMF.

La société de gestion s'efforcera de diviser et mutualiser les risques, notamment par la diversification immobilière et locative.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que SOFIPRIME pourra notamment investir dans des fonds gérés par la société de gestion, à titre accessoire.

La société de gestion s'engage à effectuer ses investissements dans le respect :

- de l'objet social et de la politique d'investissement du fonds,
- de sa politique de gestion des conflits d'intérêts et de ses procédures,
- et conformément à la réglementation et à l'article 319-20 du RG AMF.

La Société entend :

- valoriser le patrimoine en pratiquant notamment une politique de revalorisation des loyers,
- constituer des provisions pour gros entretien pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus potentiels distribués lorsque le patrimoine accuse une baisse du taux d'occupation, étant précisé qu'il ne s'agit pas d'une SCPI de rendement,
- la société de gestion s'efforcera d'optimiser les actions menées en matière de gestion locative et restera particulièrement vigilante sur le maintien des taux d'occupation.

Ces objectifs ne sont pas garantis.

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SCPI ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie »). Ainsi, la SCPI est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan environnemental.

La SCPI a l'intention de contribuer aux objectifs environnementaux suivants, définis à l'article 9 du Règlement Taxonomie : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à ces objectifs, il est prévu que la SCPI réalise des investissements dans des activités économiques éligibles au Règlement Taxonomie, y compris, mais sans s'y limiter, le transport à faible émission de carbone, les énergies renouvelables, l'immobilier durable.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Règlementation Taxonomie. À cette fin, la Société de gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Règlementation taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).

En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SCPI avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SCPI investira jusqu'à 0 % de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SCPI est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe « ne pas nuire de manière significative » ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par le Fonds ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI sont disponibles en annexe de cette Note d'information.

Modification de la stratégie d'investissement et/ou de la politique d'investissement de la Société

Conformément à la réglementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire et après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

Date de souscription par les fondateurs

23 août 2016.

Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile de placement immobilier a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L.214-89 du CMF, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

À cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de dix (10) ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL :

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUE IMMOBILIER :

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITÉ :

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

RISQUE DE CHANGE :

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE) :

L'Assemblée Générale constitutive du 23 août 2016 a autorisé la Société à financer partiellement les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

Conformément à l'article L.214-101 du CMF, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la Société pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également ses risques de perte.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la société de gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers,
- du montant des capitaux collectés et,
- des volumes d'investissements envisagés.

L'Assemblée Générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 26 mai 2025 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 50 millions d'euros.

Ce montant est déterminé de telle sorte que la société de gestion puisse exécuter un programme d'investissement conforme aux ambitions de développement de la SCPI avec la double contrainte suivante :

- L'horizon de temps court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'année suivante,
- Le montant d'endettement restera à tout instant compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

Le ratio d'endettement de la SCPI direct et indirect, bancaire et non bancaire, et ce compris le crédit-bail, sera à tout moment inférieur ou égal à cinquante (50 %) de la valeur des actifs immobiliers.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI :

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En effet, le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

En cas de défaillance dans le cadre de remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital.

En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊTS :

La société de gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La société de gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du RG AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la Société pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la société de gestion ou une société qui lui est affiliée.

RISQUE DE DURABILITÉ :

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

1. Les événements liés au climat et la perte de biodiversité résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes.
2. Les risques liés à la cybersécurité résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente.
3. Les risques de pandémie (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

Évaluation de la SCPI et détermination du prix de souscription de la part

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du CMF, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- La valeur comptable,
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L.214-94 du CMF, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même établie en fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'Économie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L.214-99 du CMF peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI à des fins d'investissement

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du CMF.

Les investissements liés aux immeubles physiques sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la société de gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI.

La société de gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements d'immeubles situés dans des États de la zone euro.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Composition du dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- la Note d'information en cours de validité visée par l'AMF accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les Statuts de la Société,
- le Rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- le dernier Bulletin trimestriel d'information,
- le Document d'informations clés,
- le Bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/UE, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'endettement de la SCPI.

Il est précisé que cette liste peut être complétée par la suite d'évolutions législatives ou réglementaires.

Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance, le nombre minimum de parts à souscrire et le cas échéant, les seuils à ne pas dépasser.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI SOFIPRIME.

PARTS SOCIALES

Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 152€. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Détermination du prix de souscription

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

Valeur nominale	152 €	
Prime d'émission	128 €	dont 28 € HT (33,60 € TTC), soit 10 % HT (12 % TTC) au titre de la commission de souscription.

Prix de souscription 280 €

Le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :

- de la valeur de réalisation de la Société, c'est-à-dire l'actif net de la Société en prenant compte la valeur vénale du patrimoine telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier, qui s'élève à 223,75 € au 31/12/2021 ;
- de la valeur de reconstitution de la Société, c'est-à-dire la valeur de réalisation de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la Société validée in fine en interne par la société de gestion et autorisé par le Conseil de Surveillance qui s'élève à 267,36 € au 31/12/2021.

La prime d'émission est destinée :

- D'une part, à couvrir :
 - les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc. y afférents,
 - les frais engagés par la Société pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital,
 - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.
- D'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des anciens associés.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription telle que visée au chapitre III Frais ci-dessous.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

FORME DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

La société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute inscription de demande de cession sur le registre des transferts. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et être assortie de tous documents probants le cas échéant.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur est de 10 parts.

Toute personne déjà associée de la SCPI a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Par dérogation, il n'y a pas de minimum de souscription pour les membres fondateurs.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la société de gestion, 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés. Il est rappelé que les parts donnent droit à un dividende annuel réparti de manière égalitaire en fonction des mois de jouissance : le 4^e acompte généralement versé en janvier est composé du dividende relatif au 4^e trimestre ainsi que, le cas échéant, d'un complément afférant aux trimestres précédents afin que chaque mois de jouissance bénéficie d'un dividende identique.

Par exemple : si la souscription se réalise en juin, les nouvelles parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} septembre. En conséquence, cette souscription ne donnera lieu à aucun dividende éventuel au titre des mois de juin, juillet et août. Compte tenu du rythme d'éventuels acomptes sur dividende envisagé par la société de gestion, le premier acompte potentiel pourrait être versé fin octobre au titre du mois de septembre.

Garanties de traitement équitable des investisseurs

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches suivantes. Le dispositif décrit ci-dessous est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du RG AMF.

Sur le marché primaire :

Les dossiers de souscription de parts de la SCPI sont réceptionnés :

- Soit par courrier adressé auprès de Sofidy ;
- Soit par courrier électronique via la réception de la documentation scannée, sous réserve de la réception de la documentation originale ;
- Soit par une interface de souscription en ligne (qu'il soit mis à la disposition des partenaires conseillers en investissement financier par Sofidy ou qu'il soit agréé au préalable par Sofidy dans le cas d'une interface tiers développée par un prestataire de services d'investissement ou un conseiller en investissement financier).

La société de gestion centralise les ordres. Elle contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, la société de gestion saisit les données figurant sur les ordres dans son logiciel de tenue de registre, en fonction de leur date et heure d'enregistrement. L'exécution des ordres est alors assurée (attribution des parts au nominatif). Si un dossier est incomplet ou si, dans le cadre de la réception via courrier électronique de la demande de souscription, la documentation originale n'est pas réceptionnée, la société de gestion demande à l'initiateur de la souscription de remédier à l'anomalie et l'enregistrement de la souscription est suspendu jusqu'à correction de l'anomalie.

Sur le marché secondaire :

Les dossiers d'achat ou de vente sont réceptionnés par le service courrier de Sofidy qui les transmet, au fur et à mesure de leur réception, au service Back et Middle Office. Le service Back et Middle Office centralise les ordres. Il contrôle la validité et l'exhaustivité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, l'équipe du Back Middle Office horodate les ordres d'achat et de vente qui sont enregistrés en fonction de leur date et heure d'enregistrement sur le registre des parts et sur le logiciel de tenue de marché de la société de gestion. Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée, d'une part, s'il a été au prix d'exécution (c'est-à-dire le prix permettant d'assurer le plus gros volume d'échanges de parts) et, d'autre part, s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente. Le calcul du prix d'exécution est effectué en fonction des ordres d'achat et de vente saisis. Les ordres d'achat émis au prix d'exécution sont exécutés s'ils ont été au prix d'exécution et qu'une contrepartie à la vente le permet. Les parts sont livrées aux associés qui reçoivent une attestation de propriété portant inscription des titres nominatifs. Les ordres de vente sont exécutés s'ils ont été émis au prix d'exécution et qu'une contrepartie à l'achat le permet. Les fonds sont payés aux associés qui ont cédé leurs titres. Si les dossiers sont incomplets le service Back et Middle Office demande à l'acquéreur ou au vendeur de les compléter ou corriger selon le cas. La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix d'exécution.

Sofidy ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

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

Faute pour la société de gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de 8 jours suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné, les souscriptions sont agréées.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la société de gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitation, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la société de gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

Acquisition de parts par un client relevant d'un droit étranger

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Obligations relatives à la loi FATCA

La société de gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Restriction à l'égard des « U.S. Person »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des U.S. Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Ces nouvelles réglementations ont amené la société de gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la société de gestion aurait la faculté de procéder à la cession de la (ou des) part(s) concerné(es) et verserait le prix de vente à l'ayant droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la société de gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la (ou des) part(s) concerné(es) et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

Rappel des conditions de la première augmentation de capital ouverte au public

La première émission de parts de la Société a pris fin le 25 octobre 2017. Elle a permis de recueillir 6 513 100 €, prime d'émission incluse, par la souscription de 29 605 parts de 152 € de nominal, émises au prix de 220 €, avec une prime d'émission de 68 €. Le capital social ressort ainsi à 5 259 960 €.

Rappel des conditions de la deuxième augmentation de capital ouverte au public

La deuxième émission de parts de la Société a pris fin le 28 juin 2019. Elle a permis de recueillir 8 865 845 €, prime d'émission incluse, par la souscription de 37 727 parts de 152 € de nominal, émises au prix de 235 €, soit avec une prime d'émission de 83 €. Le capital social ressort ainsi à 10 994 464 €.

Rappel des conditions de la troisième augmentation de capital ouverte au public

La troisième émission de parts de la Société a pris fin le 31 mars 2021. Elle a permis de recueillir 9 476 712 €, prime d'émission incluse, par la souscription de 37 606 parts de 152 € de nominal, émises au prix de 252 €, avec une prime d'émission de 100 €. Le capital social ressort ainsi à 16 710 576 €.

Rappel des conditions de la quatrième augmentation de capital ouverte au public

La quatrième émission de parts de la Société a pris fin le 31 juillet 2022. Elle a permis de recueillir 11 595 075 €, prime d'émission incluse, par la souscription de 43 755 parts de 152 € de nominal, émises au prix de 265 €, avec une prime d'émission de 113 €. Le capital social ressort ainsi à 23 361 336 €.

Rappel des conditions de la cinquième augmentation de capital ouverte au public

La cinquième émission de parts de la Société a pris fin le 1^{er} avril 2025. Elle a permis de recueillir 1 834 280 €, prime d'émission incluse, par la souscription de 6 551 parts de 152 € de nominal, émises au prix de 280 €, avec une prime d'émission de 128 €. Le capital social ressort ainsi à 24 357 088 €.

MODALITÉS DE SORTIE

La Société ne garantit pas la revente des parts.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

Achat ou vente de parts par application de l'article L.214-93 du CMF (avec intervention de la société de gestion)

Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-93 du CMF au prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur une période déterminée.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la société de gestion, par courrier simple ou par lettre recommandée avec avis de réception. Ces ordres, sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société par la société de gestion. À chaque période de confrontation correspond un seul prix d'exécution, quel que soit le nombre de transactions.

La société de gestion est tenue d'exécuter, sous sa responsabilité, les ordres ayant servi à déterminer le prix d'exécution dès l'établissement de ce dernier.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

Le règlement général de l'AMF et l'instruction prise en application dudit règlement fixent les modalités de fonctionnement du marché secondaire selon ce dispositif.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

TRANSMISSION DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il doit annexer à son ordre de vente le document intitulé « *mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières* ». À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre. La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Les ordres de vente ou d'achat, valable douze (12) mois, prorogeable une fois, peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou par téléchargement sur le site Internet www.sofidy.com.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre recommandée avec avis de réception,
- par lettre simple,
- par dépôt aux bureaux de la société de gestion,
- par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus.

Pour être enregistré, l'**original** d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la société de gestion au plus tard la veille du fixing défini dans le paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

COUVERTURE DES ORDRES

La société de gestion peut à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction,
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la Société fixée par la société de gestion, sont précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt jours après le jour de l'établissement du prix d'exécution.

CONFRONTATION ET PRIX D'EXÉCUTION

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du mois à 15 h 00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La société de gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

EXÉCUTION ET RÈGLEMENT

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle règle aux cédants, dans un délai maximum de vingt jours, les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

FRAIS DE TRANSACTION

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui, actuellement, ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €,
- la commission de cession perçue par la société de gestion s'élevant à 5 % HT (6 % TTC au taux actuel de la TVA de 20 %) du montant de la transaction.

PERTE ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Le vendeur perd jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel le prix d'exécution a été établi.

L'acquéreur aura jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant le jour du calcul du prix d'exécution.

INFORMATION DES ASSOCIÉS ET DES TIERS

La société de gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel servi et le coupon prévisionnel.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurants sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone au 01 69 87 02 00 et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion www.sofidy.com rubrique SOFIPRIME ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'AMF.

La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

ANNULATION DES ORDRES INSCRITS SUR LE REGISTRE

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché secondaire des parts de SCPI répond aux lois de l'offre et de la demande en sorte qu'une offre de vente ne pourra être réalisée que s'il existe un acquéreur desdites parts.

Ce marché des parts peut connaître de longs cycles de hausse et de baisse et la revente des parts peut donc s'avérer difficile.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe sans délai l'AMF. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Cession de gré à gré (sans intervention de la société de gestion)

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse, de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion, et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession et notamment de recueillir l'agrément du cessionnaire auprès de la société de gestion.

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ou une opération réalisée sans l'intervention de la société de gestion.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre,
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Cependant, il est de nouveau précisé que l'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) par cessionnaire, donataire ou ayant droit.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs ou attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

Pièces à retourner à la société de gestion

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs ou attestations de propriété de parts doivent être restitués à la Société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- D'une déclaration de transfert signée par le titulaire des parts (le cédant) ou son mandataire en indiquant les noms, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférés ;
- D'une acceptation de transfert signée par le cessionnaire ;
- Du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, par cessionnaire, donataire ou ayant droit ;
- Des pièces justificatives de l'identité du cessionnaire.

Le ou les acomptes sur dividendes et les éventuels dividendes exceptionnels perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

Perte et entrée en jouissance des parts

Le cédant perd la jouissance des parts vendues et les revenus afférents à ces parts à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession est inscrite sur le registre des associés par la société de gestion.

L'acquéreur aura jouissance de ses parts le premier jour du mois suivant l'inscription de la cession sur le registre des associés.

FRAIS

Rémunération de la Société de Gestion

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion prélèvera 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts prime d'émission incluse. Cette commission est destinée à rémunérer les frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements.

COMMISSION DE GESTION AU TITRE DE LA GESTION DE LA SCPI :

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits et le règlement de l'ensemble des charges, la gestion du patrimoine immobilier, etc... la Société de gestion prélèvera 10 % HT (12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), avec un minimum par actif de 10,00 € / m² Loi Carrez, ou à défaut par m² de surface utile nette, indexé sur l'Indice de Référence des Loyers de l'INSEE (base 4T 2019) ;
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

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

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

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

- Information des associés, sauf frais d'impression et frais d'expédition ;
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents ;
- Tenue de la comptabilité ;
- Gestion de la trésorerie ;
- Distribution des revenus ;
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété ;
- Toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment) ;
- Et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

COMMISSION AU TITRE DE LA CESSION DES PARTS DE LA SCPI

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du CMF, la société de gestion percevra 5 % HT de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du CMF, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) : la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX AU TITRE DU SUIVI ET DU PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera facturée par la société de gestion. Cette commission sera égale à 3% HT, soit 3.60% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur, du montant des travaux TTC effectivement réalisés.

COMMISSION D'ARBITRAGE AU TITRE DE LA CESSION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Une commission égale à 3,5 % HT :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF ;

- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

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

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrage annuels
- Suivi de constitution des data-rooms
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- Suivi des négociations et des actes de vente
- Distribution le cas échéant des plus-values

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie des commissions qu'elle perçoit au titre de la gestion de la SCPI.

Autres frais et charges supportées par la SCPI

La SCPI gardera en particulier en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- Les frais liés à l'utilisation des plateformes de dématérialisation partenaires dans le cadre de la facturation électronique ;
- les honoraires et frais de l'expert immobilier en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et des Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ;
- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labellisation ou de mise aux normes) ;
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils, les frais de secrétariat juridique ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles ;
- 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) ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La société de gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui resteront définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Régime des assemblées générales des associés

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

Les assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscriptions. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président.

PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée..

CONVOCATION

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par la société de gestion, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

À défaut, ils peuvent être également convoqués :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par le Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales peuvent également se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. La convocation à l'assemblée générale peut permettre aux associés de participer et voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale.

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

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

ORDRE DU JOUR

L'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

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

QUORUM ET MAJORITÉ

Pour délibérer valablement, les assemblées générales doivent respecter les conditions de quorum requises par la loi.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h00.

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en Assemblée Générale Ordinaire réunie annuellement.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, selon l'objet de la décision à prendre.

Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieures au montant des acomptes.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

En date du 1^{er} janvier 2017 le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur. La provision pour gros travaux a été supprimée et c'est désormais la provision pour gros entretien qui doit être appliquée. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la SCPI ou de la société de gestion, doit sur les rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, ou est un associé détenant plus de 10 % du capital de la SCPI, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'AMF.

Démarchage et publicité

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à conditions que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la Note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du CMF. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédits, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Régime fiscal

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente Note d'information.

Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France. Pour les non-résidents, l'imposition dépend des dispositions inscrites dans les conventions éventuellement signées entre la France et les différents pays de résidence.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale. Les associés sont donc imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (qui ne correspond pas exactement à la somme des dividendes versés), calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts.

Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé. Chaque année, la société de gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

A) REVENUS FONCIERS

a.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la société de gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

a.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

B) REVENUS FINANCIERS

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie disponible (produits de placements à revenu fixe),
- des dividendes générés par des investissements indirects (parts d'OPCI par exemple).

b.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

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 %.

b.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Aucun prélèvement n'est opéré sur les revenus financiers versés aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

C) PLUS-VALUE SUR LES VENTES DE PARTS

c.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 36,2 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19 %,
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %.

La loi de finances 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 €, puis augmente de 1 % par tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

Calcul de la plus-value brute :

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de retrait ou de cession et le prix de souscription ou le prix d'acquisition tous frais et droits inclus.

Calcul de la plus-value imposable :

Le montant de la plus-value imposable correspond au montant de la plus-value brute, diminué des éventuels abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et de 4 % pour la 22^e année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans) ;
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année, de 1,60 % pour la 22^e année et de 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières :

En cas de retrait ou de cession de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

c.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value éventuellement réalisée est imposable selon le régime des plus-values professionnelles. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible s'effectuent par l'associé.

D) PLUS-VALUE SUR LES VENTES D'IMMEUBLES PAR LA SCPI

En cas de plus-value réalisée sur la vente d'un immeuble par la SCPI, l'impôt éventuellement exigible est prélevé sur le prix de vente directement par le notaire. Le calcul de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts. Par exception, les ventes n'excédant pas 15 000 € sont exonérées d'impôt.

E) IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier pour les SCPI à capital variable.

F) PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales. Il devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires.

Modalités d'information

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Le rapport annuel est adressé chaque année avec les convocations aux assemblées générales. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant : www.sofidy.com.

Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant : www.sofidy.com.

Il est précisé que le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information comprennent les éléments d'information visés aux IV et V de l'article 421-34 du RG AMF.

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale	SOFIPRIME.
Siège social	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes.
Nationalité	Française.
Registre du Commerce	822 219 036 RCS ÉVRY.
Statuts	Déposés au siège social de la Société.
Forme	SCPI - Société Civile de Placement Immobilier - offrant au public des parts sociales. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 du CMF, les articles 422-189 à 422-236 du RG AMF et par tous textes subséquents.
Objet social	Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Comofi.
Durée	La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter du jour de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Elle expirera donc le 29 août 2115.
Exercice social	L'année sociale commence le 1 ^{er} janvier et finit le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social était d'une durée de 16 mois commencé le 29 août 2016 et clôturé le 31 décembre 2017.
Capital social initial	760 000 €
Capital social au 31 décembre 2024	24 357 088 €
Capital social statutaire	150 000 000 €

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI

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

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Chaque année la société de gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Suite aux votes des Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil de Surveillance est composé depuis le 26 mai 2025 de :

- La Société Noël WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT,
- La Société LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER,
- Madame Christine REMACLE VILAIN,
- La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO,
- M. Jean-Pierre BARBELIN,
- La société ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS,
- M. Hubert MARTINIER.

AUTRES ACTEURS

Administration : société de gestion

Conformément aux statuts, la Société est gérée par la société de gestion de portefeuille Sofidy.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, Sofidy dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Siège social	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes.
Nationalité	Française.
Forme juridique	Société par actions simplifiée.
Numéro de RCS	338 826 332 RCP ÉVRY.
Objet social	Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers...
Montant du capital	565 328 €.
Répartition du capital	S.C.A. TIKEHAU CAPITAL : 100 %.

Conseil de Surveillance :

- M. Pierre VAQUIER - Président du Conseil de Surveillance de Sofidy,
- M. Henri MARCOUX,
- M. Frédéric JARIEL,
- Mme Emmanuelle COSTA,
- M. Antoine FLAMARION.

Directoire :

- M. Guillaume ARNAUD - Président,
- M. Jean-Marc PETER - Directeur Général,
- M. Jérôme GRUMLER - Directeur Général Délégué.

La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

Les missions de la société de gestion sont énumérées à l'article 14 des statuts.

Dépositaire

La nomination en qualité de dépositaire, pour une durée indéterminée, de la société CACEIS BANK France 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS, a été ratifiée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 23 août 2016.

Les missions du Dépositaire énumérées à l'article 20 des statuts et dans le cadre de la convention signée par la Société sont :

- suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,
- garde des actifs,
- contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.

La convention passée pour une durée indéterminée entre la SCPI et le Dépositaire peut être résiliée sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Les effets de la convention perdurent cependant jusqu'à ce qu'un établissement présentant les conditions requises pour être Dépositaire prenne ses fonctions.

Commissaires aux Comptes

La Société FITECO, Parc Technopole, Rue Albert Einstein, 53810 CHANGE a été nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2023 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

Expert immobilier en évaluation

La société anonyme BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, 50 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS a été désignée expert immobilier en évaluation par l'Assemblée générale du 27 mai 2021 pour une durée de 5 ans à compter de l'exercice 2021.

Les relations entre l'expert et la Société sont régies par une convention. L'ensemble du patrimoine de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les 5 ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

RÉCLAMATIONS

TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS PAR SOFIDY

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter Sofidy :

- Par courrier à l'adresse suivante :
Sofidy - Service des associés
303 square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes Cedex
- Par courriel à l'adresse : reclamations.clients@sofidy.com
- En complétant le formulaire en ligne à l'adresse : <https://www.sofidy.com/formulaire-de-reclamation/>

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours ouvrables suivant sa date d'envoi.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa date d'envoi.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa date d'envoi.

MÉDIATION DE LA CONSOMMATION

Si le client, ou toute autre personne concernée, n'est pas satisfait de la réponse apportée à sa réclamation, il peut recourir à un médiateur. Pour ce faire, il peut s'adresser gratuitement soit au :

- Médiateur de l'AMF, ou au
- Médiateur de l'Assurance.

À noter que le choix du client ou toute autre personne concernée est définitif pour chaque réclamation.

MÉDIATEUR DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF)

Le Médiateur de l'AMF intervient dans le cadre de toute réclamation qui entre dans son champ de compétence :

- Commercialisation de produits financiers,
- Gestion de portefeuille,
- Instruction sur OPC, etc...

Le médiateur de l'AMF peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante :
Mme Marielle Cohen-Branche
Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers
17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
- Par formulaire électronique : <https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation>.

La charte de la médiation du médiateur de l'AMF est consultable sur le site de l'AMF :

<http://www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF/Presentation.html>

MÉDIATEUR DE L'ASSURANCE

Le médiateur de l'Assurance intervient dans le cadre de toute réclamation concernant :

- Contrat d'assurance,
- Conseil fourni lors de la souscription d'un contrat d'assurance vie.

Le médiateur de l'assurance peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante :
M. Arnaud Chneiweiss
Médiateur de l'Assurance
TSA 50110
75441 Paris Cedex 09
- Par formulaire électronique : <https://www.mediation-assurance.org/constituer-mon-dossier/>

La charte de la médiation du médiateur de l'Assurance est consultable sur le site dédié :

<https://www.mediation-assurance.org/la-charte-du-mediateur/>.

PLATEFORME DE RÈGLEMENT EN LIGNE DES LITIGES DE CONSOMMATION

À défaut de médiateur compétent, la plateforme de règlement en ligne des litiges de consommation peut être utilisée par les clients ou toute autre personne concernée lorsque la réclamation porte spécifiquement sur un service en ligne :

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=FR>

INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société SOFIPRIME est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de Sofidy, 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes. Téléphone : 01 69 87 02 00.

Personne assumant la responsabilité de la Note d'information : M. Jean-Marc PETER.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

SCPI N° 23-03 du 9 mai 2023

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente Note d'information le visa SCPI n°23-03 en date du 9 mai 2023. Elle a été actualisée en date du 21 juillet 2025.

Cette Note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

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

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



Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Dénomination du produit : SOFIPRIME (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital fixe de droit français).

Identifiant d'entité juridique : SCPI00004259

Caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ Oui ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%. ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ...%.	☒ Non ☒ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S), et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 35 % d'investissements durables. ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☒ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Avec un objectif social. ☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

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

Le fonds SOFIPRIME intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

Le fonds SOFIPRIME géré par Sofidy promeut la caractéristique environnementale, suivante :

- La limitation des émissions de gaz à effet de serre, avec l'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITÉ UTILISÉS POUR MESURER LA RÉALISATION DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

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

Afin de mesurer l'atteinte de la caractéristique environnementale qu'a choisi le fonds SOFIPRIME, ainsi que l'objectif associé, un indicateur de suivi est mis en place :

- Pourcentage des actifs du fonds utilisant des systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements.

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

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

QUELS SONT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS CONTRIBUENT-ILS À CES OBJECTIFS ?

Le fonds SOFIPRIME s'est fixé l'objectif d'investissement durable d'avoir 35 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030, ou d'avoir un plan d'action définissant les moyens de remplacement de ces équipements.



DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

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

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIPRIME, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

Si la performance de l'actif par rapport à la stratégie du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPRIME, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NÉGATIVES ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION ?

Sofidy a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

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

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds, ainsi que sur son site web.

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

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Description
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores.	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 et Scope 2 générées par les actifs immobiliers.	Le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	KWhEF/m ²	Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.
Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
SOFIPRIME souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.			
SOFIPRIME priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).			

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ?

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

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

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

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



CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

☒ Oui,

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées est réalisé annuellement.

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

Ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.

☐ Non

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI SOFIPRIME a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

La stratégie d'investissement de SOFIPRIME principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micromarchés résidentiels parisiens. Accessoirement, jusqu'à trente (30) % de son actif brut total, la SCPI pourra investir dans les locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, notamment susceptibles d'être transformés en logement 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.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

QUELLES SONT LES CONTRAINTES DÉFINIES DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIPRIME, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile, ou la possibilité de remplacer les équipements existants.

Si la performance de l'actif par rapport à la stratégie du fonds n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Le fonds SOFIPRIME s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LE PRODUIT FINANCIER S'ENGAGE-T-IL À RÉDUIRE SON PÉRIMÈTRE D'INVESTISSEMENT AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

QUELLE EST LA POLITIQUE MISE EN ŒUVRE POUR ÉVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire ne rentre pas dans le champ d'application de la Politique d'Exclusion du groupe Tikehau Capital.

Toujours lors de la phase de due diligence, une analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques est effectuée en utilisant un outil dédié et aligné avec les prescriptions de la Taxinomie de l'UE.

Par ailleurs, la société de gestion s'engage à travailler avec ses parties prenantes afin de réduire les impacts environnementaux et sociaux négatifs (par exemple : envoi d'éco-guides aux locataires, travail avec les Property Managers ou encore signature d'une annexe environnementale dans les baux).

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

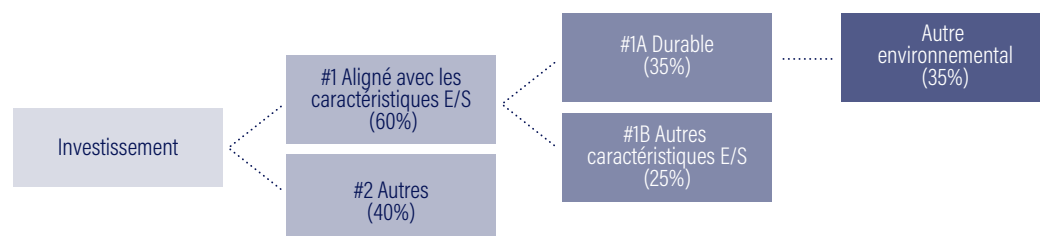
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit,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

QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

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

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 35 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
 - 35 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % ont un objectif social.

La SCPI SOFIPRIME n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.



COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS PERMET-ELLE D'ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

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

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

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



DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

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

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

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe consistant à ne pas causer de préjudice important).

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

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

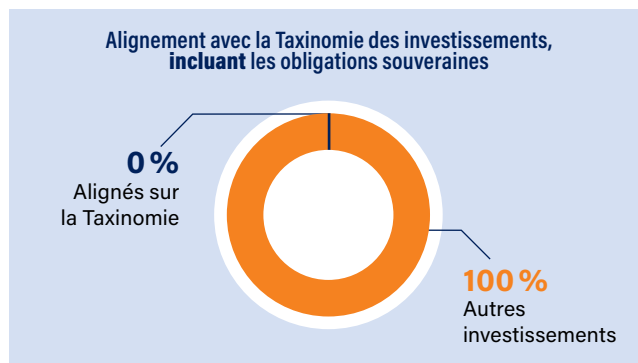
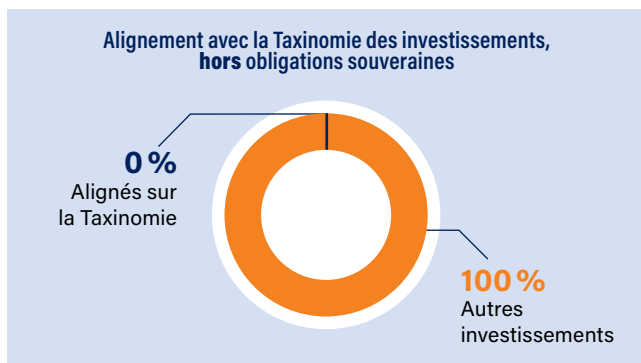
La SCPI SOFIPRIME a néanmoins des objectifs de durabilités, comme décrits ci-dessus.

Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE ?

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

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



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie d'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

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

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

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



La part minimale des investissements de la SCPI SOFIPRIME dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 35 %.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

La SCPI SOFIPRIME n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.



UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMeut ?

Non concerné.

COMMENT L'INDICE DE RÉFÉRENCE EST-IL ALIGNÉ EN PERMANENCE SUR CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUR LA MÉTHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL À TOUT MOMENT GARANTI ?

Non concerné.

EN QUOI L'INDICE DÉSIGNÉ DIFFÈRE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHÉ LARGE PERTINENT ?

Non concerné.

OÙ TROUVER LA MÉTHODE UTILISÉE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DÉSIGNÉ ?

Non concerné.

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



OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE D'AVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Une page dédiée à la SCPI SOFIPRIME est consultable sur le site internet de Sofidy, rubrique « Nos Solutions ».

<https://www.sofidy.com/solutions/sofiprime>

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

NI-SFP-072025-FR-1-2366 | Document réalisé par Sofidy

