

SOFIPIERRE



SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

RAPPORT ANNUEL

Exercice

2020

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ÉDITORIAL

“ *Des performances résilientes en 2020
pour votre SCPI avec une reprise
de la dynamique de gestion locative* ”

Chers associés,

Malgré le contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et une exposition forte aux locataires commerçants, SOFIERRE affiche sa résilience avec des fondamentaux solides en termes de diversification d'actifs et d'emplacements, en ligne avec sa politique d'acquisition sélective privilégiant Paris, la région parisienne et les grandes métropoles dynamiques.

Grâce au modèle de gestion immobilière totalement intégré de SOFIDY, les équipes de gestion sont au contact quotidien des locataires. Cette organisation agile a permis une reprise de la dynamique des actions de gestion locative avec une progression du taux d'occupation financier de SOFIERRE tout au long de l'année pour atteindre 91,8 % au quatrième trimestre et un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 de près de 92 % à la date de rédaction du rapport malgré la crise sanitaire. Ces indicateurs témoignent de la bonne résilience des performances opérationnelles de SOFIERRE.

Les valeurs d'expertise affichent une stabilité sur un an (+0,2 % à périmètre constant), soutenues par la progression des valeurs des actifs de bureaux (+3,4 %). Cette stabilité témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine de SOFIERRE.

Les bonnes performances opérationnelles permettent un niveau de distribution de dividendes à 27,00 € par part pour l'année 2020, en baisse très limitée par rapport à l'exercice précédent (27,60 € par part) soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4,39 %. Le report à nouveau cumulé ressort à 12,20 € par part, représentant près d'une demi-année de distribution.

Côté développement, à l'arrivée de la pandémie en début d'année 2020, la SCPI a freiné le rythme de ses investissements dans une approche prudente et afin d'évaluer les impacts. La collecte soutenue de l'exercice (4,3 M€) a néanmoins permis de poursuivre les investissements sur la seconde partie de l'année et d'acquiescer début 2021 un actif de bureaux à hauteur de 7,0 M€ bien situé au cœur du centre-ville de Toulouse, à proximité immédiate de la gare de Matabiau.

Les niveaux de trésorerie et d'endettement vont permettre à votre SCPI de poursuivre son développement et d'aller capter de nouvelles opportunités tout en continuant à profiter de l'environnement de taux bas. À ce titre, SOFIERRE est engagée sur une nouvelle opération qui traduira la diversification de votre SCPI sur la classe d'actif logistique qui présente des fondamentaux et des perspectives solides.

Fort de la qualité et de la granularité de son patrimoine, SOFIERRE possède des atouts solides pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle et pour profiter du rebond probable de la consommation qui devrait se relancer au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.

La Société de Gestion entend relever le niveau de distribution de dividendes de SOFIERRE en 2021, compte tenu de ses perspectives d'investissement, de gestion immobilière et du niveau de report à nouveau à la fin de l'exercice 2020.

La Société de Gestion

SOMMAIRE

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

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 **9**

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14
1.4	GESTION LOCATIVE	16
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	17
1.6	DÉMARCHE ESG	18
1.7	RÉSULTATS FINANCIERS	21
1.8	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	25
1.9	FISCALITÉ	26
1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	27
1.11	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	28
1.12	PERSPECTIVES	29
1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	30

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020 **31**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	32
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020	33
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
2.5	ANNEXE AUX COMPTES	36
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020	40

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **47**

4.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020) **49**

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	50
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	52

5.

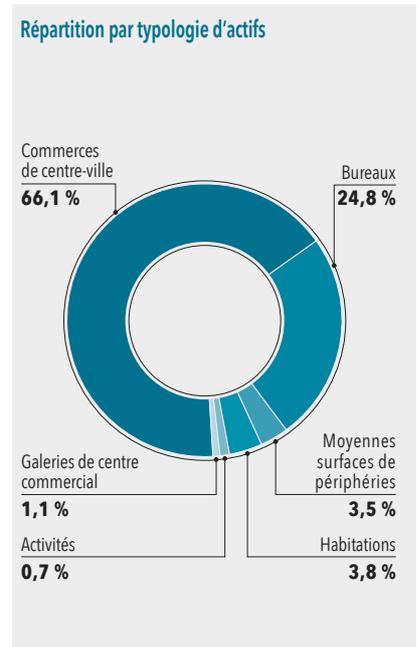
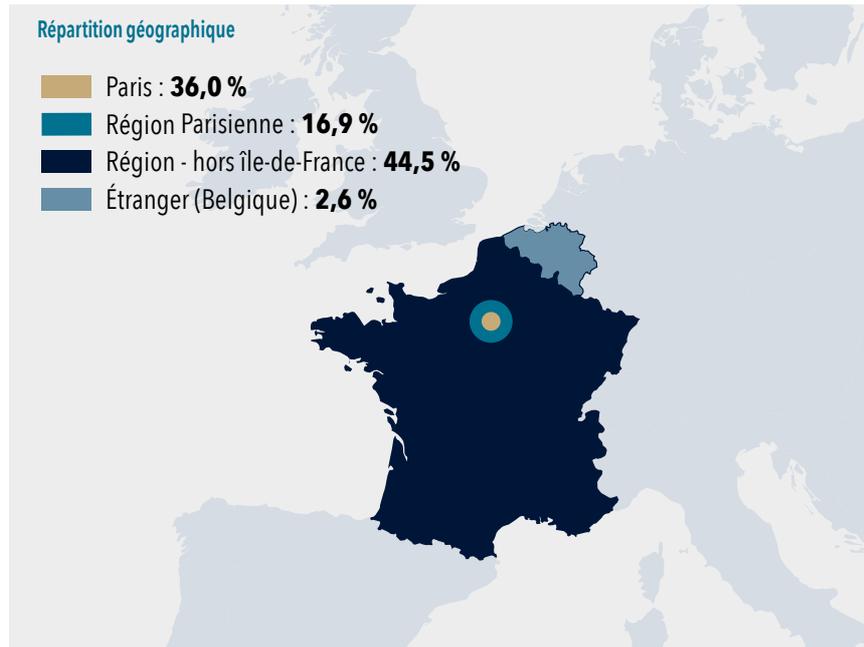
PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **53**

5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	54
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	55
5.3	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	62

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces et les bureaux, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-22 en date du 27 novembre 2020.</p> <p>Date de création : 1989</p>
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	<p>Mme Isabelle DOUSSINEAU, Présidente</p> <p>M. Olivier BLICO</p> <p>M. Patrick CALMET</p> <p>M. Régis GALPIN</p> <p>M. Laurent GRAVEY</p> <p>M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »</p> <p>Mme Julie PERNOT</p> <p>Mme Béatrice PARENT</p> <p>Mme Françoise LEROY</p> <p>M. Yves BOUGET</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.S</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiés au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : Cabinet GUINARD – M. Erwan GUINARD -11 rue de Maréchal FOCH – 94360 Bry sur Marne
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Elysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

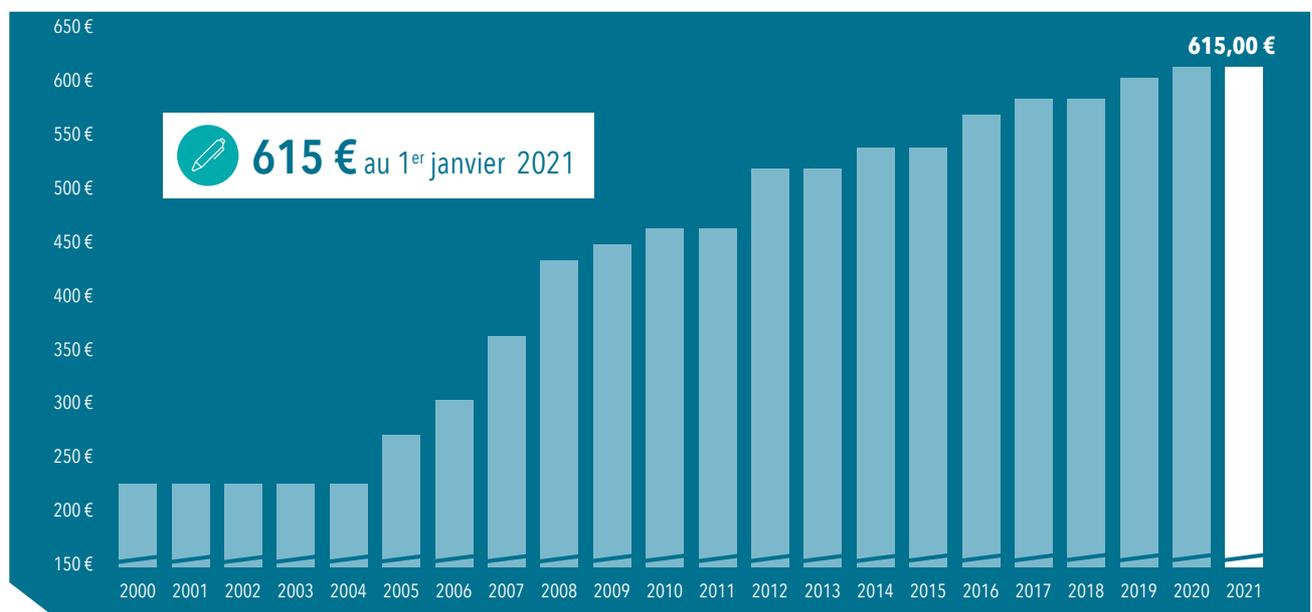
► Composition du patrimoine à fin 2020 (en % des valeurs vénales hors droits)



► Chiffres-clés 2020



► Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



	31.12.2019		31.12.2020	
	En Euros	Par part ⁽²⁾	En Euros	Par part ⁽²⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	9 908 295		9 854 550	
<i>dont loyers</i>	7 162 942		7 222 323	
Charges	4 921 136		5 116 218	
Résultat	4 987 159	27,72	4 738 332	24,81
Bénéfice distribuable	7 362 935		7 139 583	
Dividende ordinaire	4 961 683	27,60	5 151 063	27,00
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>			412 731	2,16
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	28 925 752		29 914 816	
Total des capitaux propres	76 792 703		79 606 368	
Dettes bancaires	29 898 362		35 941 898	
Nombre de parts	190 301		196 808	
Nombre d'associés	1 829		1 864	
Capitalisation	117 035 115		121 036 920	
Prix de souscription ⁽¹⁾		615,00		615,00
Valeur de retrait		553,50		553,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		611,91		615,00
PATRIMOINE				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	129 684 153		129 699 900	
Valeur comptable	76 792 703	403,53	79 606 368	404,49
Valeur de réalisation	100 849 095	529,95	104 045 285	528,66
Valeur de reconstitution	122 636 921	644,44	126 149 438	640,98
Surface du patrimoine (m ²)	41 710 m ²		41 231 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽³⁾	89,85 %		90,67 %	

(1) le prix de souscription par part a été porté à 615 € à compter du 1er juin 2019.

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

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

PERFORMANCE

	2019	2020
Taux de distribution sur la valeur de marché ^{(4) (5)}	4,51 %	4,39 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁵⁾	+ 4,37 %	+ 0,51 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁶⁾	4,56 %	4,39 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 1,65 %	+ 0,00 %

(4) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(5) indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

(6) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE⁽⁷⁾

	Au 31.12.2019	Au 31.12.2020
TRI sur 10 ans	7,29 %	7,30 %
TRI sur 15 ans	11,89 %	11,02 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	10,34 %	10,20 %
TRI depuis l'origine en 1989	3,03 %	3,07 %

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



Rue Kéréon - Quimper (29)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.9 FISCALITÉ	26
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13	1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	27
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14	1.11 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	28
1.4 GESTION LOCATIVE	16	1.12 PERSPECTIVES	29
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE	17	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	30
1.6 DÉMARCHÉ ESG	18		
1.7 RÉSULTATS FINANCIERS	21		
1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	25		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a été violemment stoppée en 2020 avec une très forte récession au premier semestre suite à la propagation de la pandémie de la COVID-19 et les mesures de confinement mises en place (respectivement -3,6 % et -12,1 % de baisse de PIB aux premier et deuxième trimestres - source Eurostat en rythme trimestriel), suivie d'un rebond exceptionnel au troisième trimestre (+12,7 %) dont la dynamique a finalement été enrayerée en fin d'année avec l'apparition d'une deuxième vague pandémique et la mise en place de nouvelles restrictions sanitaires, toutefois moins sévères qu'en début d'année. Au global, la croissance économique de la zone euro ressort à -6,8 % sur l'année 2020 (source Eurostat) avec de très fortes disparités selon les pays (-5,3 % en Allemagne, -9 % en Italie et -11,0 % en Espagne).

En France, la croissance du PIB s'établit à -8,3 % au global sur l'année 2020 (source INSEE) avec une très forte baisse au premier semestre (respectivement -5,9 % et -13,7 % aux premier et deuxième trimestres) et un rebond spectaculaire au troisième trimestre (+18,5 %), le deuxième plus important de la zone euro. L'économie française a notamment bénéficié d'un plan budgétaire de soutien massif à l'économie (prêts garantis par l'État, fonds de solidarité, dispositifs d'activité partielle...) de 470 milliards d'euros. Au quatrième trimestre, le PIB reste ainsi inférieur de 5,0 % à son niveau du quatrième trimestre 2019.

Sur l'année 2020, la consommation des ménages a chuté de -7,1 % fortement impactée par les périodes de confinement. L'investissement des entreprises est également en fort repli de -9,8 % sur 2020 mais avec un regain en fin d'année (+2,4 % au quatrième trimestre malgré le deuxième confinement). Le commerce extérieur résiste en revanche davantage avec une baisse limitée à -1,5 % sur l'année. Malgré ce contexte, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 8,0 % de la population active à fin 2020 (source INSEE) contre 8,1 % un an auparavant. Ce nouveau repli doit toutefois être nuancé et s'explique en partie par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement et par un nombre important de personnes comptabilisées comme inactives faute de pouvoir réaliser des recherches actives pendant les périodes de confinement. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire négatif avec 360 500 destructions nettes en 2020, après cinq années de créations successives.

Le redémarrage de l'économie en 2021 devrait être soutenu par le lancement de larges campagnes de vaccination notamment en France et en Europe, par la poursuite des plans de soutien budgétaires et par les premiers effets des plans de relance. Le rythme de ce redémarrage devrait toutefois rester très progressif et incertain notamment en cas de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, et sa vigueur très différenciée selon les secteurs d'activité.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans le contexte de crise sanitaire, la Banque Centrale Européenne a maintenu sur l'année 2020 une politique monétaire très accommodante permettant ainsi de soutenir l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois

évoluant de -0,38 % fin 2019 à -0,54 % fin 2020 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui s'installent en territoire négatif évoluant de +0,12 % fin 2019 à -0,20 % fin 2020.

Ce contexte monétaire constitue un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2020

Après une année 2019 record pour l'investissement immobilier en Europe, le début d'année 2020 est resté dynamique avec environ 70 milliards d'investis sur le premier trimestre (source BNP Real Estate), représentant une hausse de +47 % par rapport au premier trimestre 2019.

L'arrivée de la pandémie de Covid-19 en mars en Europe a marqué un important coup d'arrêt des investissements, portant le total investi sur l'année 2020 à 222,4 milliards d'euros, soit une baisse de -23 % par rapport à 2019.

L'Allemagne et le Royaume-Uni arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 59,7 millions d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 millions d'euros (-20 % par rapport à 2019).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 28,2 milliards d'euros, en nette baisse de -35 % par rapport à l'année précédente (source BNP Real Estate). Si l'année 2020 met fin à une hausse globalement continue des investissements depuis six ans, le volume investi reste proche de la moyenne décennale (28,1 milliards d'euros).

COMMERCE

Avec 4,6 milliards d'euros, les montants investis en commerces affichent une baisse de -31 % par rapport à 2019 (source CBRE), mais restent supérieurs à la moyenne des dix dernières années. En détail sur l'année écoulée, 2,1 milliards d'euros ont été investis en commerces *High Street*, 1,4 milliards d'euros dans les centres commerciaux (principalement la cession partielle de cinq grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Française et Crédit Agricole Assurances), 695 millions d'euros en retail parks et 396 millions d'euros en actifs divers (supermarchés, hypermarchés, actifs mixtes, etc.). Paris et sa périphérie ont concentré la majorité des investissements, avec un peu plus de la moitié des investissements réalisés, en particulier sur les emplacements *prime*.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté à 3,10 % en moyenne en 2020 (contre 2,5 % en 2019) pour les meilleurs emplacements, et restent stables à 4,25 % et 4,30 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2020 avec des ventes en ligne en progression de +8,5 % sur un an (source Fédération du E-commerce), portée par le contexte sanitaire et les périodes de confinement, à un rythme toutefois moindre qu'en 2019 (+11,6 %). Cette croissance est tirée par la hausse des ventes de produits sur internet estimée à +32 % tandis que les services s'affichent en baisse de -10 %, sous l'effet de la chute brutale des activités de voyages et de loisirs.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

BUREAUX

Avec 18,6 milliards d'euros d'investissements en 2020, le marché des bureaux en France chute de 29 % par rapport au niveau record atteint en 2019 restant tout de même supérieur à la moyenne décennale. La baisse du nombre de grandes transactions supérieures à 200 millions habituellement concentrées sur les investissements franciliens, fait reculer de 26% les montants investis à Paris et sa région.

Malgré ce contexte, les taux de rendement ont poursuivi leur baisse pour les immeubles de bureaux *prime* (2,70 % pour Paris QCA). Paris intra-muros est resté un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 7,2 milliards d'euros investis, la capitale représente 39 % des volumes d'investissement en bureaux en France. Cependant, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont connu un attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs et de la sécurité apportée par des baux longs et voient leurs volumes d'investissement diminuer de 35 % par rapport à 2019.

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions enregistrent une baisse de 29 % à 2,5 milliards d'euros alimentés par des investisseurs recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros (comme "Le Lugdunum" face à l'ancienne gare des Brotteaux et "Le New Age" dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon). La métropole lyonnaise est restée la plus dynamique avec près d'1,7 milliard d'euros investis en 2020.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une stabilisation en 2020 (Lyon 3,50 %, Lille 4,15 %, Bordeaux 4,65 %), à l'exception de Nantes et Aix-Marseille qui ont poursuivi une compression de respectivement 25 et 50 points de base.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens atteint 6,8 % à fin 2020, poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi le marché de Peri-Défense atteint 18 % alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau de vacance très limité (3,8 %), en dessous de sa moyenne décennale (4,1 %). La hausse de cette vacance devrait impacter les valeurs locatives et en premier lieu les actifs ne répondant plus aux critères des utilisateurs. En revanche, les immeubles *prime* du QCA à Paris, pour le moment moins affectés par la crise sanitaire, voient leur loyer atteindre 900 €/m²/an.

RÉSIDENTIEL

Le marché du résidentiel en France s'est montré résilient en 2020 principalement en raison d'un déficit important d'offres et d'une volonté de diversification et de recherche de sécurité de la part des investisseurs institutionnels. D'autre part, l'accélération du télétravail, le faible niveau des taux d'intérêts et l'allongement des durées d'emprunt renforcent la demande des ménages pour cette classe d'actifs.

En 2020, le nombre de transactions de logements anciens dépasse à nouveau le seuil du million de transactions malgré une légère baisse de -4 % par rapport à l'année précédente. Cette décélération présente toutefois de fortes disparités géographiques avec une baisse du nombre de transactions de -18 % sur le marché parisien.

L'indice des prix des logements anciens reste orienté à la hausse, malgré un ralentissement du rythme de progression au cours de l'exercice. Sur un an, les prix des logements anciens ont augmenté de +5,2 % (au 30 septembre 2020). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+6,0 %) qu'en province (+4,8 %). À Paris, la progression a été de +6,9 % sur un an, atteignant ainsi un prix moyen de 10 790 €/m² (source Notaires de France) mais cette tendance s'inverse doucement début 2021.

Les prix moyens à Paris oscillent entre 9 240 €/m² (19^{ème} arrondissement) et 15 140 €/m² (6^{ème} arrondissement). Dix-sept arrondissements sur vingt dépassent désormais le seuil des 10 000 €/m² à Paris, contre treize en 2019. Parmi eux, deux arrondissements du cœur de la capitale (les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements) affichent un prix moyen supérieur à 14 000 €/m² (source Chambre des Notaires de Paris).

► 1.1.4 Contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19

Depuis mars 2020, l'épidémie de la COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un premier confinement de la population, accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipement de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation, a été mis en place en France du 17 mars au 11 mai 2020. Dans le cadre de ce premier confinement, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire. De plus, un fonds de solidarité a été instauré ainsi que le déblocage de prêts garantis par l'État sous conditions d'éligibilité.

À compter du déconfinement et de la réouverture de tous les commerces, le pays a connu une reprise économique importante notamment matérialisée par une croissance de la consommation des ménages (hors alimentaire, énergie et services) de plus de 4 % au troisième trimestre par rapport à la même période en 2019.

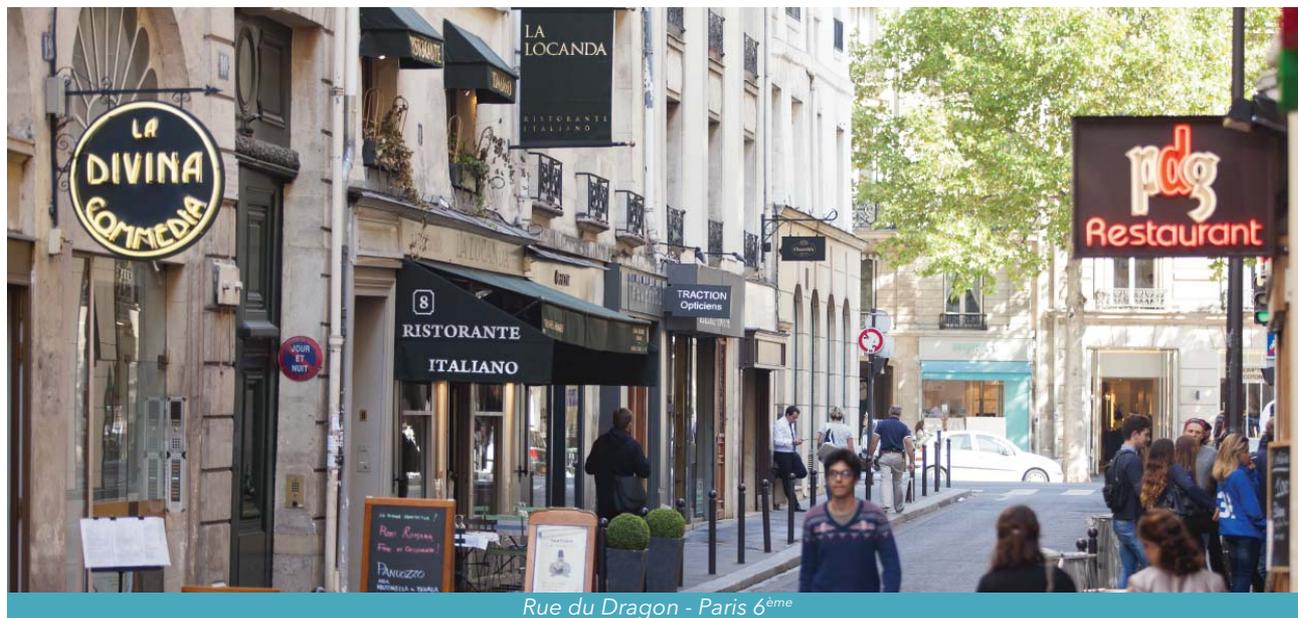
Cependant, devant l'ampleur de la reprise épidémique à compter de l'automne 2020, un deuxième confinement, également accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels » a été mis en place du 30 octobre au 28 novembre 2020. À l'issue de cette période, une réouverture de certains commerces, à l'exception des restaurants, cafés et salles de sports a été autorisée, accompagnée de la mise en place d'un protocole sanitaire adapté (mise en place de jauges...). Dans le cadre de cette nouvelle période de fermeture le gouvernement a accordé un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient les loyers du mois de novembre de leurs locataires de moins de 250 salariés. Pour les locataires qui emploient entre 250 et 5 000 salariés, le crédit d'impôt de

50 % est calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer du mois de novembre.

La Société estime que son exposition aux locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire représentente environ 38,5 % du total des loyers annuels de votre SCPI. Par ailleurs, l'exposition aux locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 28 novembre 2020 représentent environ 8,2 % du total des loyers annuels de la Société.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, votre Société de Gestion a accordé aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du premier confinement une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report automatique de leur paiement pendant la première période de fermeture administrative ainsi que l'étalement sur les six mois suivants la fin de cette période. Votre Société de Gestion a également accordé aux locataires de moins de 5 000 salariés concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du deuxième confinement et ne présentant plus d'autres impayés un abandon des loyers du mois de novembre et bénéficie à ce titre du mécanisme de crédit d'impôt prévu à cet effet.

Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en s'établissant à 89,0 % à fin décembre 2020 et à 91,5 % à la date de rédaction du présent document (contre 97,0 % de la facturation de l'exercice 2019 à fin 2019). En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élevèrent à 0,12 M€ (1,2 % des loyers facturés), dont 0,09 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,04 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élevèrent à 1,00 M€ (9,9 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,16 M€ (1,6 % de la facturation).



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

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

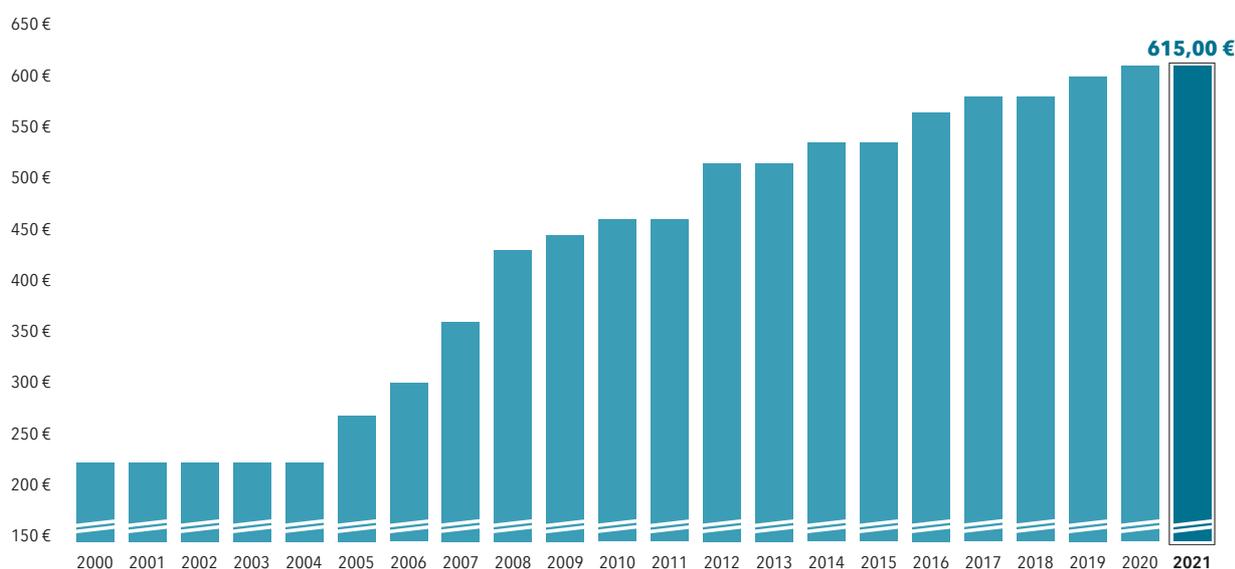
► 1.2.1 Évolution du capital

En 2020, 10 629 nouvelles parts ont été souscrites et 4 122 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 4 255 308 €.

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 Décembre
2015	22 098 672	10 891 290	10 287 354	145 386	1 405	1 089 129	570
2016	25 641 488	15 479 505	13 649 999	168 694	1 621	1 547 951	585
2017	26 709 136	4 707 495	4 168 886	175 718	1 684	470 750	585
2018	27 128 048	5 056 685	1 953 211	178 474	1 713	505 669	605
2019	28 925 752	9 086 195	7 428 836	190 301	1 829	908 620	615
2020	29 914 816	6 536 835	4 255 308	196 808	1 864	653 684	615

Depuis la reprise de la gestion par SOFIDY de la SCPI en 1999, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER



► 1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 4 122 parts ont été retirées pendant l'année 2020. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés en fin de mois de leur demande. Au 31 décembre 2020, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2015	182	1 236	0,98 %	0,85 %	N/S	-	617 €
2016	-	3 551	2,44 %	2,10 %	N/S	-	308 €
2017	-	1 023	0,61 %	0,58 %	N/S	-	750 €
2018	194	5 869	3,45 %	3,39 %	N/S	-	1 637 €
2019	-	3 022	1,69 %	1,59 %	N/S	-	642 €
2020	-	4 122	2,17 %	2,09 %	N/S	-	1 007 €

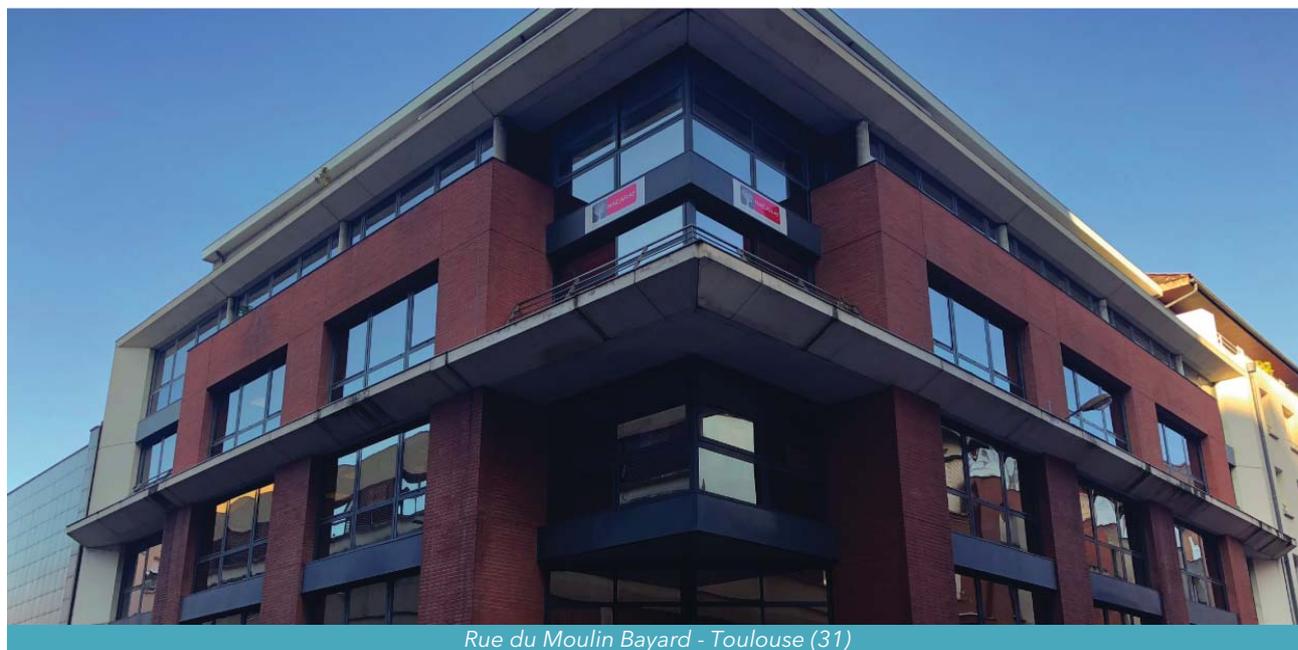
*Hors décès et succession

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements de l'exercice

SOFIPIERRE n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2020, SOFIPIERRE était engagée dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé rue du Moulin Bayard au cœur de Toulouse (31) dans le quartier de la gare Matabiau pour un prix de revient de 7,0 M€. La signature de l'acte définitif a eu lieu au mois de février 2021.



Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)

▶ 1.3.2 Financements bancaires des investissements

SOFIPIERRE a signé au cours de l'année 2020 un refinancement portant sur l'immeuble situé au 32bis Boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}). Le montant emprunté (12,0 M€) a permis de rembourser par anticipation l'emprunt précédent (2,5 M€) et met SOFIPIERRE en position d'investir à nouveau. Ce nouvel emprunt a été contracté à taux fixe (1,08 % contre 3,86 % pour l'emprunt précédent) sur 15 ans avec une quote-part de remboursement in fine à hauteur de 30 %.

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire s'élève à 35,9 M€, et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2020 est de 2,25 % contre 2,47 % en 2019 et le coût instantané au 31 décembre 2020 de 1,85 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 89,6 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 10,4 % ;
- la durée⁽¹⁾ est de 6 ans et 2 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 10 ans et 5 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de sept banques distinctes.

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice (ce ratio doit rester inférieur à 50 % conformément aux statuts) ressort à 27,7 % au 31 décembre 2020.

Pour rappel, le montant maximal cumulé de la dette a été fixé à 64 842 077 € lors de l'Assemblée Générale du 09 juin 2020 par application du taux de 50 % à la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier ⁽²⁾ au 31 décembre 2020 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,48 et 1,48 (contre 1,35 et 1,35 au 31 décembre 2019).

⁽¹⁾ La durée d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

⁽²⁾ L'effet de levier de SOFIPIERRE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêts.

1.3.3 Arbitrages de l'exercice

Votre SCPI a réalisé les arbitrages suivants au titre de l'exercice 2020 :

- la cession de quatre lots d'habitation vacants depuis mars 2014 dans un immeuble situé rue Pierre Julien à Montélimar (26) pour un montant de 92 K€ net vendeur (35 % en-dessous de la dernière valeur d'expertise) ;
- un immeuble à usage de commerce et d'habitation vacant depuis octobre 2019 situé Rue Levy Alphandéry à Chaumont (52) pour un montant de 140 K€ net vendeur (8 % au-dessus de la dernière valeur d'expertise).

Ces ventes ont généré au global une moins-value de -251 K€, soit environ -1,28 € par part, sans impact sur le résultat de votre SCPI. Elles permettent en revanche de se séparer d'actifs générant des coûts de portage et donc une performance négative, d'éviter des travaux lourds à réaliser, d'améliorer le taux d'occupation financier et de réinvestir le produit des cessions dans des actifs davantage conformes à la stratégie d'investissement et générateur de rendement.

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise au 31 décembre 2019	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
232 K€	-251 K€	271 K€	-14,5 %

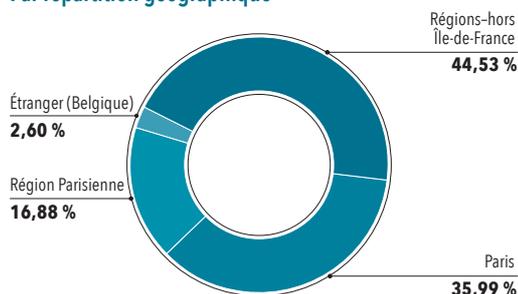
Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles de 2,5 % HT des prix de vente hors droits hors frais. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2020 s'élève à 5 800 € HT.

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2020

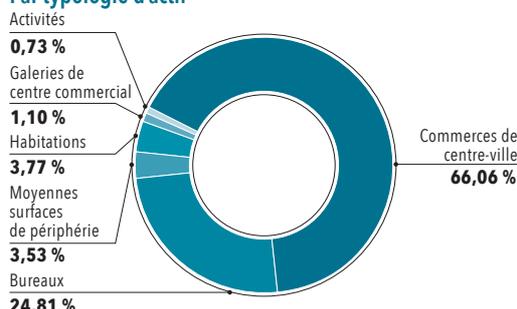
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020, le patrimoine diversifié de SOFIPIERRE, constitué principalement de murs de commerces de centre-ville et de surfaces de bureaux, se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



VALEUR DU PATRIMOINE : 129,7 M€⁽¹⁾

(1) cf paragraphe 1.7.1 "valeur du patrimoine"

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL 2020	TOTAL 2019
Paris	3,77 %	10,10 %	22,12 %				35,99 %	35,27 %
Région Parisienne		5,57 %	8,60 %		0,56 %	2,15 %	16,88 %	16,90 %
Province		9,14 %	32,74 %	0,73 %	0,54 %	1,38 %	44,53 %	45,02 %
Étranger (Belgique)			2,60 %				2,60 %	2,81 %
TOTAL 2020	3,77 %	24,81 %	66,06 %	0,73 %	1,10 %	3,53 %	100,00 %	100,00 %
TOTAL 2019	3,97 %	22,82 %	67,88 %	0,73 %	1,06 %	3,54 %	100,00 %	100,00 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN SURFACES (M²)]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL
Paris	403	1 118	2 755				4 276
Région Parisienne		1 993	3 053		513	1 271	6 830
Province		4 134	20 359	1 283	421	1 912	28 108
Étranger (Belgique)			2 017				2 017
TOTAL	403	7 245	28 183	1 283	934	3 183	41 231

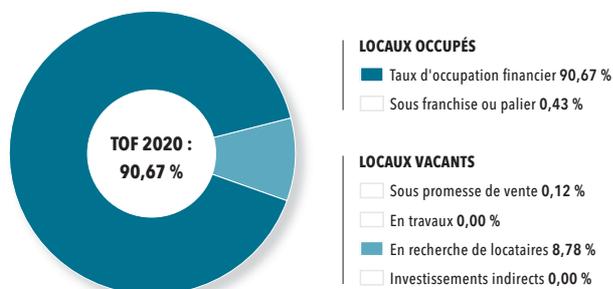
AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 501 €/m² au 31 décembre 2020 contre 2 483 €/m² à fin 2019. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 3 146 €/m² à la fin de l'exercice 2020 contre 3 109 €/m² à la fin de l'exercice 2019.

1.4 GESTION LOCATIVE

▶ 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 90,67 %, en hausse par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (89,85 %) :



Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

La vacance de 8,19 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 661 030 €.

Au quatrième trimestre 2020, le taux d'occupation financier ressort en progression à 91,81 %.

Au 31 décembre 2020, la vacance est répartie sur 35 unités locatives, les principaux actifs vacants portent sur des surfaces commerciales situées à Courbevoie (92) et Paris (1^{er} arrondissement), des actions de commercialisations sont en cours.

À la date de rédaction du rapport, ces actions ont ainsi permis les relocations suivantes :

- la relocation d'une surface commerciale située 6 du Dragon à Paris (6^{ème}) pour un total de 55 K€ annuel ;
- la relocation d'une surface commerciale, située 89/91 rue Faubourg Saint-Honoré à Paris (8^{ème}) pour un total de 70 K€ annuel.

▶ 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020

	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	10	2 948 m ²	434 263 €	399 246 €
Relocations	15	2 167 m ²	550 083 €	550 749 €
Déspecialisations	2	86 m ²	36 405 €	36 649 €
TOTAL	27	5 201 m²	1 020 752 €	986 645 €
Indemnité de déspecialisations ou droits d'entrée				36 500 €

Au cours de l'exercice 2020, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation de dix surfaces commerciales de centre-ville à Massy (91), Colommiers (31), Soisy-sur-Seine (91), Orléans (45), Nîmes (03), Tournai (Belgique), St-Maur-des-Fossés (94), Lyon (69), Valenciennes (59) et Saint-Omer (62) ;
- la relocation de cinq surfaces de bureaux situées à Paris (rue du Faubourg St Honoré (8^{ème}) et rue de Logelbach (17^{ème}), rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) et rue de Tauzia à Bordeaux (33) ;
- la cession de 6 baux dont 2 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur ;
- le renouvellement de dix baux.

Parmi les actions de l'exercice, on peut citer la relocation début janvier du bien à usage de bureaux situé à Paris (8^{ème}) rue du Faubourg Saint Honoré (détenu en indivision avec IMMORRENTE). Suite au départ du locataire précédent

en décembre, le bien destiné à un usage commercial a fait l'objet de travaux ayant permis de diviser le local en deux surfaces distinctes : une à destination de bureaux située à l'arrière et l'autre à un usage commercial. Ainsi le loyer annuel obtenu sur la surface à usage de bureaux s'élève à 55 K€⁽¹⁾ (contre 39K€⁽¹⁾⁽²⁾ précédemment).

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2020 se sont traduites par une légère baisse des loyers des biens concernés à 987 K€ (contre 1 021 K€ précédemment). Cette baisse provient principalement d'un renouvellement de bail sur un local situé à Saint-Malo (35) à l'issue d'une fixation judiciaire à la baisse du loyer annuel à 20 K€ (contre 49 K€ précédemment), laquelle a fait l'objet d'un appel de la part de votre SCPI.

(1) Loyers correspondant à la quote part d'indivision de SOFIERRE soit 20 %.

(2) Le loyer du locataire précédent s'élevait à 82 K€/an (quote part SOFIERRE). Afin de comparer le loyer obtenu avec le loyer précédent nous avons réparti le loyer précédent au prorata des surfaces.

► 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2020 s'établissent à 6 755 592 € contre 7 284 404 € en 2019.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 s'établit à 89 % à fin décembre 2020 et à 91,5 % à la date de rédaction du présent document (contre 97,0 % de la facturation de l'exercice 2019 à fin 2019). Des négociations sont toujours en cours sur les 8% d'impayés résiduels.



Rue Broussais - Saint Malo (35)



Rue du Président E. Herriot - Lyon 2^{ème}

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2020, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

Au 31 décembre 2020, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2019	161 002 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués 2020	-
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 173 002 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2020	137 000 €
= SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2020	125 000 €

Les principaux travaux provisionnés pour 2021 au titre des gros entretiens concernent :

- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble situé rue de Logelbach à Paris (17^{ème}) pour un montant de 40 K€ ;
- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble avenue du Général Leclerc à Paris (14^{ème}) pour un montant de 20 K€ ;
- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble situé place Schumann à Toulouse (31) pour un montant de 20 K€.

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

Les immobilisations de remplacement engagées en 2020 se sont élevées à 634 K€ et ont concerné principalement :

- le remplacement des installations de chauffage - ventilation - climatisation, d'une surface de bureaux située au 32 rue de Tauzia à Bordeaux (33) pour 275 K€ ;
- le remplacement des installations de chauffage et climatisation de surfaces de bureaux situées place Jules Ferry à Lyon (69) pour 111 K€ ;
- les travaux de rénovation d'un local du centre commercial de Soisy-sur-Seine (91) pour 67 K€ ;

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2020.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges (9 017 € au titre de l'exercice 2020).

1.6 DÉMARCHE ESG

► 1.6.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il consomme plus de 40 %⁽¹⁾ de l'énergie en Europe et contribue à hauteur de 30 % aux émissions de gaz à effet de serre (GES). En France, il représente 44 %⁽²⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports (31,7 %), et 25 % des GES.

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

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

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

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

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

(1) Commission européenne (<http://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/69/efficacite-energetique>)

(2) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exi-gecences-reglementaires-construction-des-batiments

► 1.6.2 Gouvernance de la démarche

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

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions du groupe ;
- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des **groupes de travail** qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation des fonds, les mesures citoyennes au sein de la Société de Gestion.

► 1.6.3 Mise en oeuvre pour SOFIPIERRE

Politique d'investissement responsable

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

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

Politique d'exclusion

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre 2020, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

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

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

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

Notation ESG des actifs immobiliers

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition et de suivre l'amélioration de la notation tout au long de la période de détention de l'actif. Cette grille est adaptée en fonction du type d'actif considéré (bureaux, commerces, hôtellerie, camping, logistique, logement, etc.).

L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment. Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition sur la base de 23 critères regroupés en trois thématiques :

- Gouvernance - analyse des locataires et risque de controverse lié à leurs activités ;
- Environnement - analyse du type de construction, de la réversibilité des immeubles, de l'état des risques naturels, technologiques et de pollution, du niveau de performance énergétique et de la proximité des transports en commun ;
- Social - respect des normes d'hygiène et de pollution, accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) pour les bâtiments recevant du public.

Cette grille de notation ESG est également en cours de déploiement sur l'ensemble du patrimoine détenu afin de déterminer un score ESG du fonds. L'objectif étant, à terme, de faire progresser ce score par des actions concrètes sur les actifs les moins vertueux (démarche « Best in progress »).

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion identifient et mettent en oeuvre les axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

Afin de remplir pleinement cet objectif, SOFIDY a mis en place un partenariat avec deux acteurs :

- la société Deepki qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer la performance énergétique ;
- la société Green Soluce, un cabinet de conseil indépendant spécialisé dans l'immobilier et la ville durable.

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

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

▶ 1.6.4 Impliquer les parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG et notamment ses salariés et les locataires de ses actifs sous gestion.

Collaborateurs de SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place un vaste plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

Engagement des locataires

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

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

Engagement des prestataires

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



Rue Denfert Rochereau - Chambéry (73)

1.7 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2020 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

► 1.7.1 Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices

Les revenus par part diminuent à 38,98 € (contre 40,73 € en 2019), cette baisse s'explique principalement par un volant moyen de trésorerie non investie plus élevée en 2020 que l'année précédente.

Les charges exceptionnelles sont en hausse compte tenu des frais du refinancement du crédit mis en place sur l'immeuble boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) ainsi que ses indemnités de remboursement anticipé (-1,23 € par part sur l'exercice écoulé).

Les provisions nettes augmentent de +0,71 € par part reflétant le risque de non recouvrement de certains locataires impactés par la crise sanitaire.

Le résultat courant s'établit à 24,81 € (-10,5 % par rapport à 2019).

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020	
	en € HT	En % du total des revenus	en € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	44,24	96,2 %	40,92	99,8 %	43,86	100,0 %	40,73	99,9 %	38,98	99,8 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,10	0,2 %	0,03	0,1 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Produits exceptionnels	1,66	3,6 %	0,06	0,1 %	0,01	0,0 %	0,02	0,1 %	0,06	0,2 %
TOTAL DES REVENUS	46,00	100,0 %	41,01	100,0 %	43,87	100,0 %	40,76	100,0 %	39,04	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	4,41	9,6 %	4,05	9,9 %	4,25	9,7 %	4,00	9,8 %	3,84	9,8 %
Autres frais de gestion	2,54	5,5 %	2,19	5,3 %	2,61	6,0 %	2,51	6,2 %	2,46	6,3 %
Charges locatives non récupérées	2,04	4,4 %	2,41	5,9 %	3,06	7,0 %	1,58	3,9 %	1,72	4,4 %
Charges exceptionnelles		0,4 %	0,06	0,1 %	0,00	0,0 %	0,02	0,1 %	1,23	3,2 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,14	19,9 %	8,71	21,2 %	9,93	22,6 %	8,12	19,9 %	9,25	23,7 %
Charges financières	5,83	12,7 %	4,94	12,1 %	4,69	10,7 %	4,29	10,5 %	3,64	9,3 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* autres	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes	1,15	2,5 %	0,57	1,4 %	1,09	2,5 %	0,63	1,5 %	1,34	3,4 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	6,98	15,2 %	5,51	13,4 %	5,78	13,2 %	4,92	12,1 %	4,98	12,7 %
TOTAL DES CHARGES	16,12	35,0 %	14,22	34,7 %	15,71	35,8 %	13,03	32,0 %	14,23	36,4 %
RÉSULTAT COURANT	29,88	65,0 %	26,78	65,3 %	28,16	64,2 %	27,72	68,0 %	24,81	63,6 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	27,00	58,7 %	27,00	65,8 %	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	26,96	58,6 %	26,99	65,8 %	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	2,88		-0,22		0,56		0,12		-2,19	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽³⁾⁽⁵⁾	13,66		12,40		13,13		12,48		12,20	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁵⁾	13,13		12,73		13,31		12,62		10,52	

(1) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(2) Hors dividende exceptionnel

(3) Avant affectation du résultat de l'exercice

(4) Après affectation du résultat de l'exercice

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

► 1.7.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2015	6 137 033 €	2 630 934 €	[628 661] €	42,87 %
2016	6 418 174 €	2 395 370 €	[654 676] €	37,32 %
2017	6 871 639 €	2 437 370 €	[694 337] €	35,47 %
2018	7 666 243 €	2 749 480 €	[744 061] €	35,86 %
2019	7 327 337 €	2 340 802 €	[719 790] €	31,95 %
2020	7 444 017 €	2 482 099 €	[732 563] €	33,34 %

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

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

► 1.7.3 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

Année	Prix d'entrée ⁽²⁾	Prix moyen acquéreur ⁽³⁾	Rentabilité brute ⁽⁴⁾		Rentabilité nette ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
2015	540,00 €	546,34 €	8,98 %	8,88 %	5,00 %	4,94 %
2016	570,00 €	576,32 €	8,07 %	7,98 %	4,74 %	4,68 %
2017	585,00 €	585,00 €	7,01 %	7,01 %	4,62 %	4,62 %
2018	585,00 €	586,28 €	7,50 %	7,48 %	4,72 %	4,71 %
2019	615,00 €	611,91 €	6,63 %	6,66 %	4,49 %	4,51 %
2020	615,00 €	615,00 €	6,35 %	6,35 %	4,39 %	4,39 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier.

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

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

Par ailleurs, 413 K€ ont été prélevés sur le report à nouveau au cours de l'exercice.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2020 procure une rentabilité de 4,39 %.

En Euros par part	2019	2020	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	6,06 €	6,06 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	6,09 €	6,09 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	6,12 €	6,12 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	9,33 €	8,73 €	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	27,60 €	27,00 €	
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,51 %	4,39 %	

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

1.7.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2020 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

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

• FACTURES RECUES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées		14	29	26	128	147
Montant total des factures concernées (TTC)	0	83 432	39 249	42 939	1 234 453	1 400 072
% du CA de l'exercice (TTC)	0,0 %	0,9 %	0,4 %	0,5 %	13,5 %	15,3 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jour						

• FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	27					48
Montant total des factures concernées (TTC)	183 704	5 756	2 540	744	-24 831	-15 791
% du CA de l'exercice (TTC)	4,28%	0,13%	0,06%	0,02%	-0,58%	-0,37%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jour						

Se référer à la partie "Contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19" pour plus d'informations (cf page 12)

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année N	Total au 31/12/2020
Fonds collectés ⁽²⁾	109 665 839	5 910 291	115 576 130
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	20 995 751	470 080	21 465 831
Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 3 528 696	- 251 340	- 3 780 036
Emprunts	29 825 493	6 053 437	35 878 930
Prélèvements sur prime d'émission ⁽⁴⁾	- 31 471 987	- 653 594	- 32 125 581
Achat d'immeubles	- 126 833 761	- 398 284	- 127 232 044
Dépôts et cautionnements	- 50 105	- 130	- 50 235
SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 1 397 465	11 130 461	9 732 996

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 24 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

▶ 1.7.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion établit un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2019	2020
Résultat de l'exercice	4 987 159	4 738 332
Dotations nettes aux provisions	-100 921	82 448
Capacité d'autofinancement	4 886 238	4 820 780
Variation du besoin en fonds de roulement	65 653	-697 837
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	4 951 891	4 122 943
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-529 021	-587 530
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	113 132	204 868
Autres variations d'immobilisations	-190 110	79 230
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-606 000	-303 432
Collecte nette	7 428 836	4 255 308
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-908 620	-653 684
Dividendes versés au cours de l'exercice	-4 857 329	-5 181 624
Nouveaux emprunts contractés	0	12 000 000
Remboursements d'emprunts	-3 426 375	-5 946 563
Variations des dépôts de garantie	66 524	33 465
Autres variations financières	-10 082	-9 901
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	-1 707 045	4 497 001
VARIATION DE TRÉSORERIE	2 638 846	8 316 512
Trésorerie d'ouverture	2 556 397	5 195 243
Trésorerie disponible en fin de période	5 195 243	13 511 756
VARIATION DE TRÉSORERIE	2 638 846	8 316 512



Rue du Sallé - Quimper (29)

1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

► 1.8.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 129,7 M€ au 31 décembre 2020 et se compose en totalité d'actifs immobiliers détenus en direct ;

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

du patrimoine. Au 31 décembre 2020, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises progressent de +0,2 % à périmètre constant sur un an, portées notamment par la progression des valeurs des actifs de bureaux (+3,4 %). Cette stabilité témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine SOFIPIERRE au regard des incertitudes actuelles.

► 1.8.2 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

la valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2020 ;

la valeur de réalisation exprime, sur la base des estimations de l'expert indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;

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

En Euros	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	104 366 128	129 699 900	129 699 900
Montant des droits et frais d'acquisitions	11 344 899		9 489 209
Amortissements	-11 344 899		
Dépréciation d'actifs	-49 246		
Provision pour gros entretiens	-125 000		
SOUS TOTAL	104 191 882	129 699 900	139 189 109
Agencements	872 531		
Amortissements			
SOUS TOTAL	872 531	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	527 554	330 984	330 984
Immobilisations financières	93 086	93 086	93 086
Liquidités nettes à investir	-26 078 685	-26 078 685	-26 078 685
SOUS TOTAL	-25 458 045	-25 654 615	-25 654 615
Commission de souscription	12 398 594		12 614 944
Amortissements	-12 398 594		
SOUS TOTAL	0	0	12 614 944
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	79 606 368	104 045 285	126 149 438
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	196 808	196 808	196 808
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2021 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2020	404,49	528,66	640,98

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

En Euros	31/12/2019	31/12/2020	Δ 2019/2020
	Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019		
Valeur comptable / part	403,53	404,49	0,24%
Valeur de réalisation / part	529,95	528,66	-0,24%
Valeur de reconstitution / part	644,44	640,98	-0,54%

1.9 FISCALITÉ

► 1.9.1 Fiscalité 2020 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2020
Revenus fonciers bruts	42,43 €
Frais et charges déductibles	-14,49 €
Intérêts d'emprunts	-3,31 €
REVENUS FONCIERS NETS	24,63 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>23,71 €</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>0,92 €</i>
PRODUITS FINANCIERS	0,00 €
Crédit d'impôt au titre des abandons de loyers du mois de novembre	0,22 €
Rappel dividende ordinaire versé	27,00 €

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

- Revenu imposable : 23,53 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	492,67
Pour les non-résidents fiscaux	479,83

(1) Cf. méthodologie dans le paragraphe 1.9.2 ci-dessous

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.9.2 Régime fiscal

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

FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

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

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

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur 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.

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

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

► 1.10.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

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

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

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

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

► 1.10.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

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

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la

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

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

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

► 1.10.3 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIERRE peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraires facturés à ce titre à SOFIERRE en 2020.

SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être notamment confiées à des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein d'un immeuble ou ensemble immobilier. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIERRE en 2020 s'élève à 2 431 € HT.

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement). La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de

rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22.6 équivalents temps plein en 2020. Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 14 903 333 € pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174.79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,18 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 33,82 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €.

1.12 PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et diversifiée (actifs commerciaux, bureaux, logistique, etc...) avec recours à l'emprunt en profitant de niveaux de taux d'intérêt qui restent historiquement très faibles.

Afin d'accompagner la politique d'investissement de la SCPI et dans la mesure où les conditions de financement restent favorables, il est proposé à l'Assemblée Générale, de

donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter, en une ou plusieurs tranches, de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 64 849 950 €. En effet, conformément aux statuts de la SCPI, le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent soit au 31 décembre 2020 (Cf. résolution n° 7).

Valeur de réalisation au 31 décembre 2020	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2020	Capacité d'emprunt au 1 ^{er} janvier 2021
129 699 900 €	64 849 950 €	35 878 930 €	28 971 020 €

Par ailleurs, la Société de Gestion entend poursuivre activement toutes les actions de gestion nécessaires à la poursuite de la remontée du taux d'occupation.

Votre SCPI bénéficie de surcroît d'une forte granularité de son patrimoine (272 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre

de locataires et par secteur d'activité notamment). SOFIPIERRE entame l'année 2021 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 13,5 M€, un taux d'endettement à 27,7 %, l'absence de covenants financiers sur ses emprunts. SOFIPIERRE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire.



Grande Rue - Besançon (25)

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

ONZIÈME RÉSOLUTION - AUGMENTATION DU CAPITAL PLAFOND

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de relever le montant du capital plafond mentionné à l'article 6.3 des statuts pour le porter de quarante-cinq millions six cent mille euros à soixante millions d'euros.

Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- **poursuivre la diversification, la mutualisation et l'adaptation du patrimoine pour davantage de sécurité** : accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par zone géographique, par typologie d'actif et par locataire pour sécuriser davantage les revenus et les dividendes. Les investissements nouveaux sont en outre nécessaires pour adapter le patrimoine aux évolutions de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles adaptés aux nouveaux modes de travail, évolution des modes de consommation : proximité, logistique du dernier kilomètre...), mais également pour l'adapter aux flux de population structurels sur le territoire ;
- **consolider et favoriser la liquidité du titre** : l'accroissement du nombre de parts contribue à la bonne liquidité du titre.

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

DOUXIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées.

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION - PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF, de prévoir la possibilité pour la SCPI de bénéficier d'une période de compensation des souscriptions et des retraits de trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents.

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - FONDS DE REMBOURSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'apporter des précisions sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement.

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION - SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL DANS L'INTÉRÊT DES ASSOCIÉS LORSQUE DES SITUATIONS OBJECTIVES SE MATÉRIALISENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF :

- de prévoir la possibilité pour la Société de Gestion de suspendre les retraits dans l'intérêt des associés lorsque des situations objectives se matérialisent ;
- de prévoir les conditions de rétablissement facultative et obligatoire de la variabilité du capital ;
- de rappeler la situation légale dans laquelle la variabilité du capital doit être suspendue ;

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

SEIZIÈME RÉSOLUTION - FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF, et sous condition suspensive de l'adoption de de la quinzième résolution ci-dessus, de préciser dans les statuts que les cessions sur le marché secondaire des parts sont possibles lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital en faisant usage de la possibilité qui lui est concédée à l'article 8 des statuts.

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

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MAINTIEN DU NIVEAU DU REPORT À NOUVEAU EXISTANT PAR PART

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de permettre le maintien du niveau du report à nouveau existant par part, en vue de la préservation de l'égalité des associés par prélèvement sur la prime d'émission lors des souscriptions nouvelles.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-septième résolution.



Rue du 11 Novembre - Clermont-Ferrand (63)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	32	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33	2.5	ANNEXE AUX COMPTES	36
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020	33	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020	40

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2019		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements réels				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	105 231 225	129 684 153	105 238 659	129 699 900
Immobilisations en cours	606 784		527 554	330 984
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-49 246		-49 246	
Gros entretiens	-161 002		-125 000	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	105 627 762	129 684 153	105 591 967	130 030 884
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	79 541	79 541	93 086	93 086
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	670 662	670 662	1 307 178	1 307 178
Autres créances	847 924	847 924	1 210 386	1 210 386
Provisions pour dépréciation des créances	-267 796	-267 796	-433 500	-433 500
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 195 243	5 195 243	13 511 756	13 511 756
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	6 525 575	6 525 575	15 688 906	15 688 906
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et pour charges	-47 254	-47 254		
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-31 424 841	-31 424 841	-37 515 388	-37 515 388
Dettes d'exploitation	-3 653 979	-3 653 979	-3 817 658	-3 817 658
Dettes diverses	-106 601	-106 601	-230 084	-230 084
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-35 232 676	-35 232 676	-41 563 130	-41 563 130
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	406	406	399	399
Produits constatés d'avance	-128 363	-128 363	-111 774	-111 774
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-127 957	-127 957	-111 375	-111 375
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	76 792 703		79 606 368	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		100 849 095		104 045 285

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation de clôture au 31.12.19	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.20
CAPITAL				
Capital souscrit	28 925 752		989 064	29 914 816
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	80 740 087		4 921 227	85 661 314
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-31 521 233		-2 308 577	-33 829 810
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
SORTIE D'IMMOBILISATIONS				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS	-3 777 505		-375 319	-4 152 823
RÉSERVES	24 350			24 350
REPORT À NOUVEAU	2 375 777	25 475		2 401 252
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 987 159	-4 987 159	4 738 332	4 738 332
Acomptes sur distribution	-4 961 683	4 961 683	-5 151 063	-5 151 063
TOTAL GÉNÉRAL	76 792 703	0	2 813 664	79 606 368

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN⁽¹⁾

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2019	Exercice N, clos le 31/12/2020
Dettes garanties ⁽²⁾	29 825 493	35 878 930
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾		330 134
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

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

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En Euros)	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2019	Exercice N, clos le 31 décembre 2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	7 162 942	7 222 323
Charges facturées	1 285 638	1 327 525
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	164 395	221 694
Reprises de provisions pour créances douteuses	172 442	186 243
Reprises de provisions pour gros entretiens	213 369	173 002
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	-7 220	-90
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	8 991 566	9 130 697
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 285 638	1 327 525
Charges d'entretien du patrimoine locatif	171 426	233 215
Travaux de gros entretiens	3 684	9 017
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	-7 220	-90
Dotations aux provisions pour gros entretiens	185 802	137 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	51 834	351 948
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	771 638	694 988
Autres charges immobilières	323 831	259 621
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 786 633	3 013 225
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	6 204 932	6 117 473
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		52 740
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	912 341	659 484
Autres produits	4	4
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	912 345	712 228
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	719 790	732 563
Diverses charges d'exploitation	454 766	476 047
Commission de souscription	908 620	653 684
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	47 254	5 486
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	2 130 431	1 867 779
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 218 086	-1 155 551

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2019	Exercice N, clos le 31 décembre 2020
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	53	34
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	53	34
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	307	0
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	307	0
RÉSULTAT FINANCIER	-254	34
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	4 331	11 590
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 331	11 590
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	3 765	235 214
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 765	235 214
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	566	-223 624
RÉSULTAT NET	4 987 159	4 738 332

2.5 ANNEXE AUX COMPTES

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

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

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

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

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement

des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Le cas échéant, les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2020, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2019	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	104 358 694	605 839	598 405	104 366 128
Agencements	872 531			872 531
Immobilisations en cours	606 784	450 069	529 299	527 554
Immobilisations corporelles d'exploitation				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	79 541	14 722	1 176	93 086
	105 917 551	1 070 629	1 128 881	105 859 299

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 104 366 128 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 872 351 € ;
- les immobilisations en cours dont les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix de vente est immobilisé chez le notaire (416 674€) ainsi que les immobilisations en cours sur travaux (110 880€).

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 93 086 €.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements				
Terrains et constructions locatives	49 246			49 246
CRÉANCES				
Créances douteuses	267 796	351 948	186 243	433 500
PROVISIONS				
Pour risques et charges	47 254		47 254	
Pour gros entretiens	161 002	137 000	173 002	125 000
	525 298	488 948	406 500	607 746

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

La reprise de provisions pour risques et charges de 47 254 € fait suite à la fin de la procédure qui concernait la fixation à la baisse du loyer de renouvellement d'un bail signé en 2017 avec effet rétroactif.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant provision au 1 ^{er} janvier 2020	Dotations	Reprises	Montant provision au 31 décembre 2020
Dépenses de l'exercice N	141 002	4 000	145 002	
Dépenses prévisionnelles sur N+1		125 000		125 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	12 000	8 000	20 000	
Dépenses prévisionnelles sur N+3	8 000		8 000	
Dépenses prévisionnelles sur N+4				
Dépenses prévisionnelles sur N+5				
TOTAL	161 002	137 000	173 002	125 000

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation**CRÉANCES D'EXPLOITATION**

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 873 678 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	2020
- Locataires et comptes rattachés :	434 886
- Créances douteuses (avant provisions) :	872 292
- Provisions pour dépréciations de créances :	-433 500

Dans le contexte lié à la pandémie de la Covid-19, la SCPI a complété sa méthodologie de provisionnement des créances douteuses. Ainsi, au 31 décembre 2020 en complément de sa méthodologie habituelle consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels) :

- les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées ;
- pour les locataires restant redevables de leur loyer de novembre à la date de clôture et éligibles à un abandon

de créance donnant lieu à crédit d'impôt, une dotation complémentaire a été enregistrée à hauteur du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de moins de 250 salariés et à hauteur de deux tiers du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de 250 à 5 000 salariés.

LOCATAIRES CHARGES À REMBOURSER

Des acomptes sur charges sont versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes. Le solde est de 1 052 040 € et est à rapprocher à celui des « Clients avances sur charges » au passif, soit 932 551 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles.

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 115 216 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 33 569 € et à la TVA déductible pour 78 524 €) ;
- d'autres créances pour 43 130 €.

VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	2020
VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	13 511 756
- Certificats de dépôt :	0
- Disponibilités en banque :	13 511 756

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	2020
DETTES D'EXPLOITATION	4 047 742
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre :	1 675 327
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	932 551
- Dettes fournisseurs :	349 401
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) :	452 918
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	230 084
- Dettes fiscales / TVA :	251 241
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	100 059
- Crédoeurs divers :	56 161
- Dettes sociales :	

DETTES FINANCIÈRES

En Euros	2020
DETTES FINANCIÈRES :	37 515 388
- Dettes bancaires :	35 878 930
- Dépôts de garantie :	1 573 489
- Intérêts courus non échus :	62 969

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	2 894 100	11 629 765	17 609 575	32 133 440
Emprunts "In Fine"				
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	613 921	2 292 951	838 617	3 745 489
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	3 508 021	13 922 716	18 448 193	35 878 930

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

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

Depuis l'origine, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

En Euros	Mouvements en 2020	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	49 218 854	
Augmentation des primes d'émission	4 921 227	85 661 314
Écarts sur remboursements de parts	-1 654 983	-10 037 071
Écart sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats 2020 et amortissements	90	-11 394 145
Commission de souscription	-653 684	-12 398 594
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2020	51 831 505	51 831 505

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

En Euros	2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2019	-3 528 696
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2020	-245 540
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2020)	-5 800
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-3 780 036
- Immobilisations mise au rebut	-372 787
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-4 152 823

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	2020
Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à :	4 738 332
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-3 476 141
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à :	-1 674 922
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, EN PRÉLÈVEMENT À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	-412 731

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2020
les loyers :	7 222 323
les charges et taxes refacturées :	1 327 525
les produits annexes :	221 694
les reprises de provision pour créances douteuses :	186 243
les reprises de provision pour gros entretiens :	173 002
TOTAL	9 130 787

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des indemnités et droits facturés (71 174 €) ainsi que des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (103 085 €).

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 351 948 €, sont à mettre en regard des reprises effectuées pour 186 243 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges).

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2020
CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS :	1 327 525 €
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>746 066 €</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>581 459 €</i>
les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :	694 988 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	137 000 €
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	233 215 €
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	351 948 €
les travaux de gros entretiens :	9 017 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES :	259 621 €
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>168 644 €</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>82 545 €</i>
<i>dont primes d'assurances :</i>	<i>8 356 €</i>
<i>dont salaires et charges sociales non récupérables :</i>	<i>76 €</i>
TOTAL	3 013 314 €

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

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

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » correspond principalement à la commission de souscription pour un montant de 653 684 € et à une commission sur arbitrage au titre de l'exercice 2020 pour 5 800 €.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2020 s'établit à 732 563 €.

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion SOFIDY perçoit une rémunération s'élevant à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2020 s'établit à 653 684 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 476 047 €, sont constituées notamment :

En Euros	2020
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	86 896
des honoraires d'expertise immobilière :	49 778
des honoraires de commercialisations :	47 013
des diagnostics (Amiante, structure, accessibilité) :	10 890
des frais d'actes et de contentieux :	66 817
des honoraires dépositaire :	31 964
des honoraires techniques (relevé topographique, analyses...)	0
des honoraires de relocations :	0
de la TVA non récupérable :	22 143
des frais postaux :	23 873
des honoraires de commissaire aux comptes :	18 700
des frais bancaires :	15 224
des jetons de présence :	12 000
des frais de voyages et déplacements :	3 001
des frais de réunions et d'assemblée :	5 065
des autres frais divers :	82 683
TOTAL	476 047

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, a été mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 86 896 € au titre de 2020.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le poste des charges exceptionnelles s'élèvent à 235 214 € et correspond pour 154 763 € à des frais de refinancement du crédit portant sur l'immeuble situé au 32bis Boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}), et pour 73 859 € à des indemnités de remboursement anticipé.

2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2020, SOFIERRE était engagée dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé rue du Moulin Bayard au coeur de Toulouse (31) dans le quartier de la gare Matabiau pour un prix de revient de 7,0 M€. La signature de l'acte définitif est intervenue le 12/02/2021.

GARANTIES ET HYPOTHÈQUES

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt. Au 31 décembre 2019, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : rue de Grenelle à Paris, rue du Général Perrier à Nîmes, Centre Commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse, rue Roger de la Fresnay au Mans, rue du Général Koenig à Compiègne, ZAC Danton à Courbevoie, rue Paradis à Romans-sur-Isère, ZAC de la chaussée Romaine à Saint-Quentin, boulevard Jules Guesde à Saint-Denis, rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple, boulevard Babin Chevaye à Nantes, rue de la Fécauderie à Auxerre, place Robert Schuman à Toulouse, rue de l'Hôtel de Ville à Arles, rue Romiguières à Toulouse, rue Muret à Toulouse, rue du Forez à Andrézieux-Bouthéon, rue Alphandéry à Chaumont, avenue Édouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille, rue Marie-Christine à Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Lier, rue Abdjistraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Dunkerque à Saint Omer, rue du temple à Auxerre, rue Hôtel aux Sables d'Olonne, rue de la Fontaine à Cesson Sevigne, rue du Général de Gaulle à Laval, rue Pierre Julien à Montélimar, Grande Rue Maurice Violette à Dreux,

Boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés, rue de l'Assemblée Nationale à Lorient, Cours Lieutaud à Marseille, rue de Genève « Les Marronniers » à Gaillard, rue de Marchovelette à Namur, avenue Paul Langevin à Bagnols sur Cèze, avenue de Paris à Orléans, rue du Jeu de Ballon à Grasse, rue du Sallé à Quimper, avenue Victor Hugo à Saint-Raphaël, boulevard de la Libération à Marseille, rue des Archers à Lyon, rue du Pont des Marchands à Narbonne, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Ricard à Niort, place du Millénaire à Montpellier, rue Émile Jamais à Nîmes, rue de Noyon à Amiens, rue des Poëliers à Angers, rue de l'Arche Sèche à Nantes, place du Cap/rue Capietta à Menton, Centre Commercial Les Meillottes à Soisy-sur-Seine, boulevard Carnot à Cannes, rue Venture à Marseille, place Albert Cavet à Sanary-sur-Mer, rue Valdemaine à Angers.

AVALS / CAUTION

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, SOFIERRE est bénéficiaire de cautions bancaires.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIERRE au titre de l'exercice 2020 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 653 684 € HT et une commission de gestion d'un montant de 732 563 € HT.

La SCPI SOFIERRE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à SOFIERRE par GSA IMMOBILIER à ce titre en 2020 est de 2 431 € HT.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2019			Au 31 décembre 2020		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Commerces de centre-ville	75 500 291	88 035 086	12 534 795	74 466 080	85 673 518	11 207 439
Bureaux	20 477 265	29 591 329	9 114 064	21 610 347	32 184 837	10 574 491
Habitation	3 779 764	5 154 338	1 374 574	3 167 371	4 891 144	1 723 773
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 587 000	1 570 815	3 016 185	4 574 000	1 557 815
Galeries de Centre Commercial	1 684 620	1 370 000	-314 620	1 595 000	1 430 000	-165 000
Activités	773 102	946 400	173 298	759 360	946 400	187 040
TOTAL	105 231 226	129 684 153	24 452 926	104 614 342	129 699 900	25 085 558

2.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	Libre		11/10/1989	35 063	22 266	1 617	58 946
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE BALOO Oceane Bottega Nemausa Bottega Nemausa Pierter 2	71 50 45 15 129 206	28/12/1990	346 227	484 141	59 287	889 655
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	L'Agence RP Optimdata Optimdata L'Agence RP SAS Workit SAS Workit SAS Workit MP Data MP Data ARC	178 178 68 182 182 160	03/05/1994	2 640 417	521 845	111 382	3 273 644
LES AYVELLES	8000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus MV2J Lynus	144 50 149	03/03/2000	192 437		15 733	208 169
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Libre	152	20/03/2000	109 763		8 984	118 748
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	La Maison Bleue	105	02/08/2001	182 939		12 094	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Moritz Global	132	31/10/2001	103 208		6 081	109 289
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	28	14/12/2001	73 176		6 088	79 263
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	Libre SOLEIL D'OR	194 104	14/12/2001	594 551		24 394	618 945
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031		28 132	310 163
ST QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	1 283	29/07/2003	759 360	13 742	41 681	814 783
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Capgemini Technology Services	1 010	15/06/2004	1 456 000	238 066	135 015	1 829 082
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710
AUXERRE	89000	14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	89	04/11/2004	400 000		47 232	447 232
AUXERRE	89000	4 - 6 - 12 place des Cordeliers	My Crepe	249	04/11/2004				
PARIS	75014	132 av du Gal Lederc 1 rue Poirier de Narcay	Joudinaud Optique	72	15/12/2004	280 000		32 561	312 561
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	Chamboune	19	15/12/2004	61 000		7 133	68 133
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	40	15/12/2004	182 000		21 182	203 182
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	175	15/12/2004	241 000		28 032	269 032
PARIS	75006	6 rue du Dragon	SARL OG 157 Libre	61 38	15/12/2004 15/12/2004	1 116 000	11 640	129 678	1 257 317
PARIS	75010	16 Bld Magenta	LT. Dalhias	258	15/04/2005	685 000		88 578	773 578
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	388	28/04/2005	550 000		65 275	615 275
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	202	10/05/2005	541 195		97 041	638 236
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	Juszczyk N Co	33	19/07/2005	228 000		26 488	254 488
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	IDC Formation IDC Formation SASU Ingeus AFCI APEC	337 86 219 135 268	27/12/2005	1 684 119	42 420	108 175	1 834 715
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Libre	88	06/01/2006	140 000		10 035	150 035

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	Vitale	75	12/02/2007	320 000		44 700	364 700
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Basalt	77	06/04/2007	600 000		71 775	671 775
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	200	16/04/2007	720 000		85 470	805 470
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Libre Bretardeau Podo Orthèse My Sweet Home	56 33 66	20/06/2007	300 000		19 009	319 009
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Calvao Nicolas Jean Manuel	81	13/07/2007	130 000		16 884	146 884
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Lin & Fang	45	27/07/2007	186 286	8 111		194 397
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	76	27/07/2007	154 447			154 447
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Joty	50	18/06/2008	122 000		16 382	138 382
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	42	20/06/2008	160 000		23 050	183 050
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	49	09/09/2008	320 000		43 800	363 800
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys Couturier & Associés Proman 078 Me Goetz SCP ANAF Hexatio	141 227 154 119 315 213	08/10/2008	2 450 000	173 934	232 914	2 856 848
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	124	25/03/2009	308 600		31 445	340 045
CREIL	60100	75-77 rue de la république	Kia Cosmétiques	67	25/03/2009	166 800	1 619	16 251	184 670
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Touch Food	101	25/03/2009	266 926		27 440	294 366
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	SARL Elliot 2	74	25/03/2009	209 358		21 706	231 064
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Arturo Contis Issy	67	25/03/2009	204 206		21 264	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	M.Ouandjili et M.Karam (Planet Lunch Toulouse)	206	09/07/2009	278 330			278 330
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Distribution Casino France	250	09/07/2009	366 670			366 670
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino France	1 604	01/12/2009	493 760		1 964	495 724
HOUDAIN	62150	rue du Général Mityr	Lysaire Distribution	1 021	01/12/2009	881 954		3 451	885 405
ROUSSILLON	38150	5-7 route de Valence	Libre	297	01/12/2009	227 227	293	829	228 349
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Détours de Loire Virtual Xpérience	488 276	01/12/2009	804 433	45 611	3 063	853 107
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent Ilot 15 1 résidence Carré Churchill	Vilmorin Immobilier Les Amoureux du Chocolat M.ALAIN BERTOT A&B M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE M.et Mme Braham BENSIKHALED Société- LE TRAN	64 74 163 230 82 60 75	27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	166	17/12/2010	562 600		35 272	597 872
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Libre Chanel	93 89	17/12/2010	1 120 600		69 925	1 190 525
LILLE	5900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	89	30/03/2011	540 000		33 752	573 752
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Libre	250	15/04/2011	630 000	1 388	74 663	706 052
OYONNAX	1100	75 rue Anatole France	Jules	155	20/05/2011	442 000		50 237	492 237
OYONNAX	1100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	251	20/05/2011	535 000		60 816	595 816
OYONNAX	1100	77 rue Anatole France	FIB NC 7	261	20/05/2011	737 000		83 878	820 878
OYONNAX	1100	99 rue Anatole France	Rouge Communication	91	20/05/2011	286 000		32 441	318 441
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	484	25/05/2011	780 000		126 345	906 345

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	SARL Maxin	162	08/06/2011	540 000		97 670	637 670
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	M. Tarek Jabri NGC Libre SBCP Invest M. Mednouny Sami M. Tarek Jabri	138 87 200 150 90 95	28/06/2011	2 050 000		265 509	2 315 509
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour L & K International SARL Ines Ines Formation Safeware Observatoire Méditerranéen de l'Energie M. Lavernhe et Mme Jumel M. Huber Michaël et Mme Le Vert Anne-Laure M. Lima Mathieu et Mme Rich Célia M. Stoyanov Vladimir et Mme Huang Françoise EXKI France EXKI France Mme PEREIRA (Gardienne) EXKI France	171 116 233 234 235 234 46 54 58 53 69 67 20 36	29/12/2011	12 642 500	14 457	1 154 863	13 811 820
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	Geoke	151	13/07/2012	420 000		29 488	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Libre Soilhi Distribution	545 542	27/09/2012	750 000	49 960	51 957	851 917
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg 819	TUI Belgium Retail	96	08/11/2012	800 000		128 562	928 562
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	Libre	87	23/04/2013	250 000		33 901	283 901
LIER	2500	Antwerpsestraat, 89	Libre	142	07/05/2013	950 000		139 598	1 082 435
ANVERS	2020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	375	28/06/2013	775 000		82 644	857 644
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	J.P.B (Fabio Salsa)	55	30/08/2013	239 000		26 630	265 630
DUNKERQUE	59240	24/26/28 Bld Alexandre III	L'Amie Bart	155	29/08/2013	200 000		15 721	215 721
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du 11 Novembre-29 rue du Cheval Blanc	Picture Store 1	325	29/08/2013	1 237 490		85 872	1 323 362
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	170	17/09/2013	438 000		38 595	476 595
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	L'Eterlou.com Couleur Cacao	44 19	16/09/2013 21/07/2014	280 000 120 000		32 648 8 874	312 648 128 874
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	BCBG Enterprise	286	27/09/2013	995 000		68 039	1 063 039
SAUMUR	49400	44 Avenue Saint Jean	SA Champigny (ETAM)	141	24/10/2013	315 000		39 572	354 572
PARIS	75001	158 Rue de Rivoli/2 Rue de l'oratoire	L'Etoile de Rivoli	215	20/11/2013	2 037 000		129 765	2 166 765
NICE	6000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	SAS Famor	210	26/11/2013	670 000	6 391	76 727	753 119
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	497	12/12/2013	950 000		123 681	1 073 681
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	Prestone Evènement	113	12/12/2013	280 000		42 650	322 650
LILLE	59000	94 Rue Nationale	M.Maaref Mohammed	258	10/02/2014	600 000		84 781	684 781
MONTELMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Mmes Haddou Nathalie et Fiona (Société Bride)	94	28/03/2014	590 000	-245 154	26 168	371 014
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Libre	284	27/03/2014	515 000		65 807	580 807
ELBEUF	76500	10 Rue des Martyrs	Caisse d'Epargne Prévoyance Normandie	734	14/04/2014	1 010 000		130 160	1 140 160
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	SARL APA (Les chocolats de Neuville)	25	18/04/2014	30 500		7 329	37 829
AUXERRE	89000	66 Rue du Temple	François Nicolas HIBIKI (Le Bar du Temple)	229	18/04/2014	86 000		14 738	100 738

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Trust Barber Shop	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL 2 Copines	46	07/05/2014	300 000		39 245	339 245
			Nine Diffusion (Enseigne DDP)	32					
			Libre	8					
CESSON SEVIGNE	35510	Rue de la Fontaine / Rd Pt Carrick On Shannon	Libre	140	23/05/2014	400 000		46 351	446 351
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000		160 161	1 540 161
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804
MONTELMAR	26200	11 Rue Pierre Julien	Libre	91	02/07/2014	185 000		28 486	213 486
DREUX	28100	48/50 Grande Rue Maurice Violette	Mme Deslandes	374	21/07/2014	450 000		31 607	481 607
PARIS	75013	16 Rue de Tolbiac	SARL Ferdawes	30	28/08/2014	270 000		37 649	307 649
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 Bd Créteil	3N&M Hope Services	33	29/08/2014	300 000		37 081	337 081
			Maitrise et Développement de l'Habitat	32					
CHOLET	49300	87-89 Rue nationale	Breton Baudin	284	28/08/2014	750 000	161	100 314	850 475
LORIENT	56100	11 Rue de l'Assemblée Nationale	Les Tiroirs des Filles	128	10/09/2014	330 000		41 984	371 984
MARSEILLE	13001	2 Cours Lieutaud	Superette Lieutaud	69	24/09/2014	189 000		35 211	224 211
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marronniers"	SNC Tabac Porte de France	136	20/10/2014	418 000		50 534	468 534
NAMUR	5000	Rue de Marchovelette 39/Rue Bailly 1-3-5	Libre	160	06/11/2014	800 000		109 527	909 527
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	Libre	46	12/12/2014	155 000		22 976	177 976
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	Leame	190	22/12/2014	950 000	5 297	93 313	1 048 610
			SAS Clim Design	53					
			Wheelystart	218					
			Bietry Musique	138					
			Bietry Musique	-					
ORLEANS	45000	9 avenue de Paris	L'Assiette Gourmande (M.Khaloun-Mme Coudy)	112	05/02/2015	228 000		28 924	256 924
PARIS	75011	78 Bd Richard Lenoir	SAS Etablissements Boch Frères	190	17/02/2015	820 000		79 090	899 090
PARIS	75004	6 rue Saint Bon	SAS L'Alsacien	87	06/03/2015	820 000		96 425	916 425
GAGNY	93220	32 rue Jean Jaurès	SAS Villemomble Optique	79	09/03/2015	690 000		92 340	782 340
			SARL Bijouterie Petit	50					
			Boucherie de la Gare	64					
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	Cheaper	136	20/03/2015	630 000		80 243	710 243
PARIS	75007	14 rue Chomel	SCM Centre d'Echographie Sèvres Babylone	93	24/03/2015	1 700 000		112 828	1 812 828
			SCM Dentaire Chomel	137					
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes	199	10/04/2015	850 000		93 905	943 905
			Libre	119					
SAINT BRIEUC	22000	51 rue Saint Guillaume	Libre	166	13/04/2015	690 000		82 413	772 413
GRASSE	6130	10-12 Bd du Jeu de Ballon	Produits Berger	30	17/04/2015	120 000		20 185	140 185
TOURS	37000	33 avenue de Grammont	SARL P.A.G	39	20/05/2015	530 000		69 405	599 405
			Gaj	45					
			SARL L'Audiophile	199					
LEVALLOIS PERRET	92300	79 rue Aristide Briand	LI-DA	56	18/06/2015	470 000		62 281	532 281
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart-3 rue de la Tour d'Auvergne	Le Comptoir	35	25/06/2015	285 000		30 399	315 399
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS Aerialgroup	95	10/07/2015	1 683 689		222 103	1 905 792
			SAS L'Atelier des Chefs	54					
			SAS L'Atelier des Chefs	222					
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	Monette Lefebvre	111	10/07/2015	332 209		43 353	375 562
			Baraa Coiffure	123					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
COGNAC	16100	2 place d'Armes	Nocibe France Distribution	860	04/08/2015	560 000	17 878	64 156	642 034
QUIMPER	29000	14-16 rue du Sallé et 1 bis rue de Kergariou	SARL Greyhound	131	06/08/2015	230 000		32 888	262 888
SAINT LAURENT DU VAR	6700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		104 846	1 014 846
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	SARL Ginio	118	05/10/2015	330 000		42 153	372 153
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	Audika France	90	06/07/2016	230 000		30 113	260 113
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaidi	120	06/11/2015	600 000		69 770	669 770
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		60 901	635 021
GRASSE	6130	15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Libre	205	15/12/2015	738 400		55 214	793 614
MARSEILLE	13001	10 boulevard de la Libération	Libre	242	22/12/2015	400 000		47 758	447 758
LYON	69002	14 rue des Archers	Beoalpes	69	22/01/2016	280 000	11 253	34 680	325 933
NARBONNE	11100	19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	10/03/2016	450 000		58 666	508 666
VILLEMOMBLE	93250	4 rue Montel	NJH Distribution	413	29/03/2016	442 650		55 984	498 634
TARBES	65000	29 rue Maréchal Foch	Damart-Serviposte	290	13/05/2016	500 000	888	67 064	567 952
NIORT	79000	11 rue Ricard-30 rue Faisan	Du Pareil Au Même	155	30/06/2016	470 000		55 574	525 574
MONTPELLIER	34000	7 et 9 place du Millénaire	Lakhi	136	28/07/2016	380 000		50 460	430 460
NIMES	30000	8 rue Emile Jamais	Marziou	401	07/09/2016	570 000		67 961	637 961
AMIENS	80000	1-3-5 rue de Noyon-2 rue Lamartine	Bonbons des Iles	189	08/09/2016	375 000		49 185	424 185
SAINT MALO	35400	5 rue Broussais-4 passage de la Grande Hermine	Maje	67	14/09/2016	786 000		58 737	844 737
ANGERS	49000	21 rue des Poëliers	Alineo	39	21/09/2016	318 500		22 634	341 134
NANTES	44000	3 rue de l'Arche Sèche-3 place du Bon Pasteur	Platinum	48	28/11/2016	425 000		29 749	454 749
QUIMPER	29000	43 rue Kéréon	IKKS Retail	318	28/11/2016	767 000		63 894	830 894
MENTON	6500	6 Place du Cap-10 rue Ciapetta	Puglia	44	19/01/2017	394 000		58 041	452 041
AVIGNON	84000	34 boulevard Saint Michel	Foncia Fabre Gibert	716	31/01/2017	1 030 000		76 061	1 106 061
PARIS	75017	2 bis rue Logelbach	Botimyst	182	29/03/2017	833 500	93 633	64 857	991 990
PARIS	75008	155 rue du Faubourg Saint-Honoré	Homyz Studio	120	29/03/2017	980 200		76 273	1 056 473
PARIS	75006	9 rue Danton	Asia Line	129	29/03/2017	695 300		55 904	751 204
BESANCON	25000	3 rue des Granges	JMH	64	12/05/2017	350 000		47 249	397 249
BESANCON	25000	44 Grande Rue	Bisson	88	12/05/2017	450 000		60 748	510 748
SOISY SUR SEINE	91450	Centre Cial Les Meillottes-Rue de la Forêt-Rue de l'Ermitage	Sari Mantovani	172	12/05/2017	675 000	136 287	89 088	900 375
			Mme Carole Gautier	70					
			Nico-Coaching-Soisy	151					
			Nico-Coaching-Soisy	115					
			O Jardins des Sens	6					
CANNES	6400	74 boulevard Carnot	JMKoncept	100	03/07/2017	408 000		43 771	451 771
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet-1 à 17 rue Jean Descas	SNCF	195	03/10/2017	3 700 000	219 452	420 372	4 339 824
			SNCF	450					
			SNCF	155					
			Wimoov	208					
			Eryma Télésurveillance	195					
			Eryma Télésurveillance	189					
			Euro Cargo Rail	232					
			Crédit Immobilier de France SOFIAP	129					
			Partenarail	107					
			44 parkings	-					
LYON	69002	4 rue du Plat	J et B Rodde	42	11/10/2017	225 000		14 199	239 199

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LYON	69002	18 rue Childebert	Eovi-MCD Mutuelle	55	11/10/2017	630 000		48 811	678 811
BISCARROSSE	40600	156 avenue de la Plage-40 rue des Tamaris	Mercurie	366	26/10/2017	880 000		64 350	944 350
			Mme Pinaud Laure	37					
COLOMIERS	31770	Centre Cial Plein Centre - Rue du Centre - 11 allée du Périgord	OC Colomiers	220	03/11/2017	920 000		72 650	992 650
			Libre	87					
			Libre	40					
			Etablissements Nicolas	73					
MARSEILLE	13001	19 rue Venture	Good	41	06/11/2017	270 000		35 799	305 799
SANARY-SUR-MER	83110	10 Place Albert Cavet	Les 3 M	96	01/12/2017	320 000		42 450	362 450
ANNEMASSE	74100	16 rue de la Gare	Damart-Serviposte	236	28/12/2017	880 000		72 700	952 700
ANGERS	49100	17-19 rue Valdemaine-2 rue Bodinier	E.L. Création	33	29/12/2017	315 000		22 586	337 586
TOTAL GÉNÉRAL				41 231		1 033 702 241	1 868 418	10 123 179	1 153 933 838



Place des Corps Saints - Avignon (84)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 27 mars 2020, le 09 juin 2020, le 19 novembre 2020 et le 02 mars 2021 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2020.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2020 et perspectives 2021.

À l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion durant cette année particulièrement tourmentée. Les performances résilientes de la SCPI SOFIPIERRE en témoignent.

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

Au cours de l'exercice 2020, les actions de la gestion ont permis de percevoir des indemnités de déspecialisation, la relocation de dix surfaces commerciales de centre-ville, la relocation de cinq surfaces de bureaux et le renouvellement de dix baux pour un total de loyers annuels obtenus de 987 K€.

La société de gestion a aussi cédé au cours de l'année quatre lots vacants d'habitation ainsi qu'un immeuble à usage de commerce et d'habitation vacant en région pour un montant global de l'ensemble à 232 K€ net vendeur, permettant de se séparer d'actifs générant des coûts de portage et donc une performance négative, d'éviter des travaux lourds à réaliser, d'améliorer le taux d'occupation financier et de réinvestir le produit des cessions dans des actifs davantage conformes à la stratégie d'investissement.

Le résultat de l'exercice 2020 est de 4 738 331,70 € et a permis à la Société de Gestion de distribuer aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 27,00 € par part. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende, en légère baisse par rapport à l'année précédente, procure un rendement de 4,39 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour gros entretiens qui totalise 125 K€ à la fin de l'exercice.

La valeur de reconstitution par part est en légère baisse de -0,54 % à 640,98 € contre 644,44 € à fin 2019. Le prix de souscription est stable sur l'année, à 615 € par part.

Dans un contexte particulier lié à la crise sanitaire de la Covid-19, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY durant cet épisode pandémique permettent à la SCPI SOFIPIERRE d'obtenir un taux de recouvrement annualisé de 89 %, et de 91,5 % à la date de rédaction du rapport.

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin de doter votre SCPI de davantage de mécanismes en faveur de la liquidité pour les porteurs de parts (onzième, treizième et quinzième résolutions) et de la possibilité de maintenir le niveau de son report à nouveau par part par prélèvement sur la prime d'émission (dix-septième résolution). Le Conseil de Surveillance est favorable à ces dispositions et donne donc un avis favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE

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

Isabelle DOUSSINEAU

Présidente du Conseil de Surveillance



Boulevard Richard Lenoir - Paris 11^{ème}

4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2020)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	50	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	52
-----	---	----	-----	---	----

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

À l'Assemblée Générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION*Référentiel d'audit*

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19, crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à

leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

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

Fait à Bry-sur-Marne, le 18 mars 2021

Le commissaire aux comptes

CABINET GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée Générale,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la société de gestion SOFIDY a été fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets. Cette convention résulte de l'article 19-1 de vos statuts.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2020 un montant de 732 563 Euros.

- Conformément à l'article 19-2 de vos statuts, la rémunération de la société de gestion SOFIDY pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et l'exécution des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse.

À ce titre, un montant de 653 684 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2020.

- Conformément à l'article 19-4 des statuts modifié par l'Assemblée Générale mixte en date du 16 juin 2015, la société de gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2020 s'élève à 5 800 Euros. Cette commission est prélevée sur les réserves des plus-values réalisées.

Fait à Bry-sur-Marne, le 18 mars 2021

Le commissaire aux comptes

CABINET GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD



Rue Lepelletier - Lille (59)

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	54	5.3	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	62
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	55			

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2020 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2020, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2020	4 738 331,70
Report à nouveau des exercices antérieurs	2 401 251,79
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	7 139 583,49

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 5 151 063,01 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 1 988 520,48 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 27,00 € au titre de l'exercice 2020.

En cas d'approbation de la dix-neuvième résolution, le report à nouveau sera porté à 2 070 626,96 € au titre du mécanisme de maintien du report à nouveau par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu de l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2020, à savoir :

- Valeur comptable : 79 606 367,81 € soit 404,49 € par part ;

- Valeur de réalisation : 104 045 284,96 € soit 528,66 € par part ;

- Valeur de reconstitution : 126 149 438,14 € soit 640,98 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 64 849 950,00 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 18 des statuts. Ce montant maximal tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans ces sociétés.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance (Madame Isabelle DOUSSINEAU) arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

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

Candidats :

- Monsieur Christian DESMAREST
- Madame Emmanuelle GESLIN

Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- Madame Isabelle DOUSSINEAU

son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 000 € pour l'année 2021, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION - RELÈVEMENT DU CAPITAL PLAFOND

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de relever le montant du capital plafond mentionné à l'article 6.3 pour le porter à un montant de soixante millions d'euros ; et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 6.3 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 6 CAPITAL SOCIAL

.../...

« 6.3. Le montant du capital plafond est de 45.600.000 Euros. »

.../...

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 6 CAPITAL SOCIAL

.../...

« 6.3. Le montant du capital plafond est de soixante millions d'euros. »

.../...

DOUZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

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

- de préciser dans les statuts les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation ;
- d'insérer un paragraphe 8.1 intitulé « Principe du retrait », et de renuméroter les paragraphes « Modalités de retrait » en 8.2 ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

« 8.1. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 14, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la société de gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

« 8.1. Principe du retrait

La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »).

À la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

Les demandes de retrait, dûment complétées et accompagnées des documents requis, doivent être réceptionnées par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant la Date de Compensation pour être comptabilisées à ladite Date de Compensation. À défaut, les demandes de retrait seront prises en compte à la Date de Compensation suivante.

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

8.2 Modalités de retrait »

.../...

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende. Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. »

.../...

TREIZIÈME RÉSOLUTION – PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS

En cas d'approbation de la douzième résolution, et en cas de validation ou de non-opposition de l'AMF, l'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de porter la Période de Compensation des souscriptions et des retraits de un à trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION- ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

« 8.1. Principe du retrait

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

« 8.1. Principe du retrait

À la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation et des deux mois précédents. Cette période de **trois mois** constitue la « Période de Compensation ».

.../...

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – RETRAIT NON COMPENSÉ – FONDS DE REMBOURSEMENT

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

- d'apporter des précisions dans les statuts sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement,
- de renuméroter le paragraphe « Prix de retrait » en 8.3, et
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS	NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS
.../...	.../...
« 8.2. Prix de retrait	« 8.3. Prix de retrait
La Société de Gestion détermine le prix de retrait.	La Société de Gestion détermine le prix de retrait.
Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.	<p>Retrait compensé</p> <p>Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.</p>
En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.	En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.
En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »	En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.
.../...	<p>Retrait non compensé - Fonds de remboursement</p> <p>Dans l'hypothèse où le retrait ne pourrait être compensé, l'Assemblée Générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF. Le remboursement, pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :</p> <p>(i) ni supérieur à la valeur de réalisation,</p> <p>(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »</p>
.../...	.../...

QUINZIÈME RÉSOLUTION - SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF :

- de prévoir la possibilité pour la Société de Gestion de suspendre les retraits dans l'intérêt des associés lorsque des situations objectives se matérialisent et d'insérer dans les statuts un paragraphe 8.4 intitulé « Suspension de la variabilité du capital » ;
- de prévoir les conditions de rétablissement facultative et obligatoire de la variabilité du capital ; et insérer un paragraphe 8.5 intitulé « Rétablissement de la variabilité du capital » ;
- de rappeler la situation légale dans laquelle la variabilité du capital doit être suspendue ;
- de renuméroter le paragraphe 8.3 « Blocage des retraits... » en 8.6.
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

« 8.4. Suspension de la variabilité du capital

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

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 14.2 ci-après.

8.5. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les Associés par (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

« 8.3. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information »

tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

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

Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraiient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

8.6. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION – FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, sous réserve de validation ou de non opposition de l'AMF, décide sous condition suspensive de l'adoption de la quinzisième résolution relative à l'insertion de la clause de suspension de la variabilité du capital de la Société à l'article 8 des statuts :

- de préciser le fait que les cessions sur le marché secondaire des parts sont possibles lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital en faisant usage de la possibilité qui lui est concédée à l'article 8 des statuts,
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 14.2 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION- ARTICLE 14 CESSION DES PARTS

« 14. Cession des parts

.../...

14.2 Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L. 214-93 COMOFI)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société de gestion conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la société de gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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 de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 14 CESSION DES PARTS

« 14. Cession des parts

.../...

14.2 Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L. 214-93 COMOFI)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI **ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.4 des Statuts**, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société de gestion conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la société de gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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 de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MAINTIEN DU NIVEAU DU REPORT À NOUVEAU EXISTANT PAR PART

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

- de permettre le maintien du niveau du report à nouveau existant par part, en vue de la préservation de l'égalité des associés,
- d'introduire à l'article 9 des statuts une disposition permettant ce prélèvement, et
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 9 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 9 AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

.../...

« 9.4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés. »

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 9 AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

.../...

« 9.4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés. **A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. »**

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

5.3 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la dix-septième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire modifiant l'article 9.4 relatif à la prime d'émission approuve le prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'un montant total de 82 106,48 € permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la dix-septième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire modifiant l'article 9.4 relatif à la prime d'émission, autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant de 10,52 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2020.



SOFIDY SAS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01