



SCPI investie dans l'immobilier résidentiel *Prime* parisien

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2020



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



ÉDITORIAL

Chers associés,

SOFIPRIME, jeune SCPI intégralement investie en immobilier parisien, principalement résidentiel, termine l'année 2020 en affichant de bons résultats, confortant ainsi, en dépit du contexte incertain créé par la crise sanitaire, la pertinence de sa stratégie et de son modèle d'investissement.

Ce modèle repose sur l'acquisition avec décote, sur leur valeur libre, de logements occupés (Loi 48, locataires protégés, etc.) situés dans les arrondissements centraux de Paris, ainsi que, de façon accessoire, sur des actifs commerciaux ou professionnels (susceptibles éventuellement d'une transformation en logement).

Forte d'une composante principalement résidentielle et de fondamentaux solides, notamment en termes d'emplacement des actifs, votre SCPI a fait preuve d'une forte résilience en 2020 illustrée par la progression de la valeur de son patrimoine immobilier de +4,40 % sur un an à périmètre constant, par son taux d'occupation financier de 100 % et son taux de recouvrement des loyers et des charges de 2020 de 98 % à la date de rédaction du rapport. Ainsi SOFIPRIME, SCPI de capitalisation ciblant la valorisation de la part plutôt que la distribution d'un revenu a, comme annoncé, maintenu un dividende par part en valeur absolue identique à celui de 2019, le solde alimentant le report à nouveau.

En matière de développement, après une période de prudence sur le front des investissements à l'arrivée de la pandémie, afin d'en évaluer ses impacts, une nouvelle augmentation de capital de 10 M€ a été lancée en juin 2020, dans la perspective de saisir les opportunités susceptibles de se présenter à la sortie de cette crise. Cette nouvelle levée de fonds, souscrite à près de 60 % à fin 2020, a d'ores et déjà permis de réaliser l'acquisition avec décote d'un portefeuille de 5 logements parisiens, pour un volume de 3,3 M€ frais inclus, soit un prix moyen hors frais et hors droits de 8 411 €/m² bien en deçà de la moyenne des prix parisiens (10 800 €/m² au 31/12/2020).

Forte d'une trésorerie de près de 7,7 M€ avant recours à l'endettement, votre SCPI s'est également positionnée sur plusieurs opérations appelées à se dénouer au cours du 1^{er} semestre 2021. Le statut de capital fixe de SOFIPRIME permet de maîtriser la pression d'investir, élément appréciable sur un marché contraint comme le marché parisien. L'autre enseignement de notre capacité à lever des fonds en pleine période de crise aura été que l'immobilier parisien revêt bien une dimension de valeur refuge de référence auprès des investisseurs.

En termes de perspectives de marché, les notaires du Grand Paris signalent une réduction des tensions sur les prix. De notre point de vue, le retour à une situation de marché plus apaisée permettant de mieux différencier les actifs doit être considéré comme une évolution positive pour un acteur ayant une vision long terme comme SOFIPRIME.

La Société de Gestion

SOMMAIRE

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

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 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 ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14
1.4	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	17
1.5	DÉMARCHE ESG	18
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	21
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	24
1.8	FISCALITÉ	25
1.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	26
1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	27
1.11	PERSPECTIVES	28

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020 **29**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	30
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	31
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32
2.5	ANNEXE AUX COMPTES	34
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020	39

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **41**

4.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **43**

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2020)	44
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020)	46

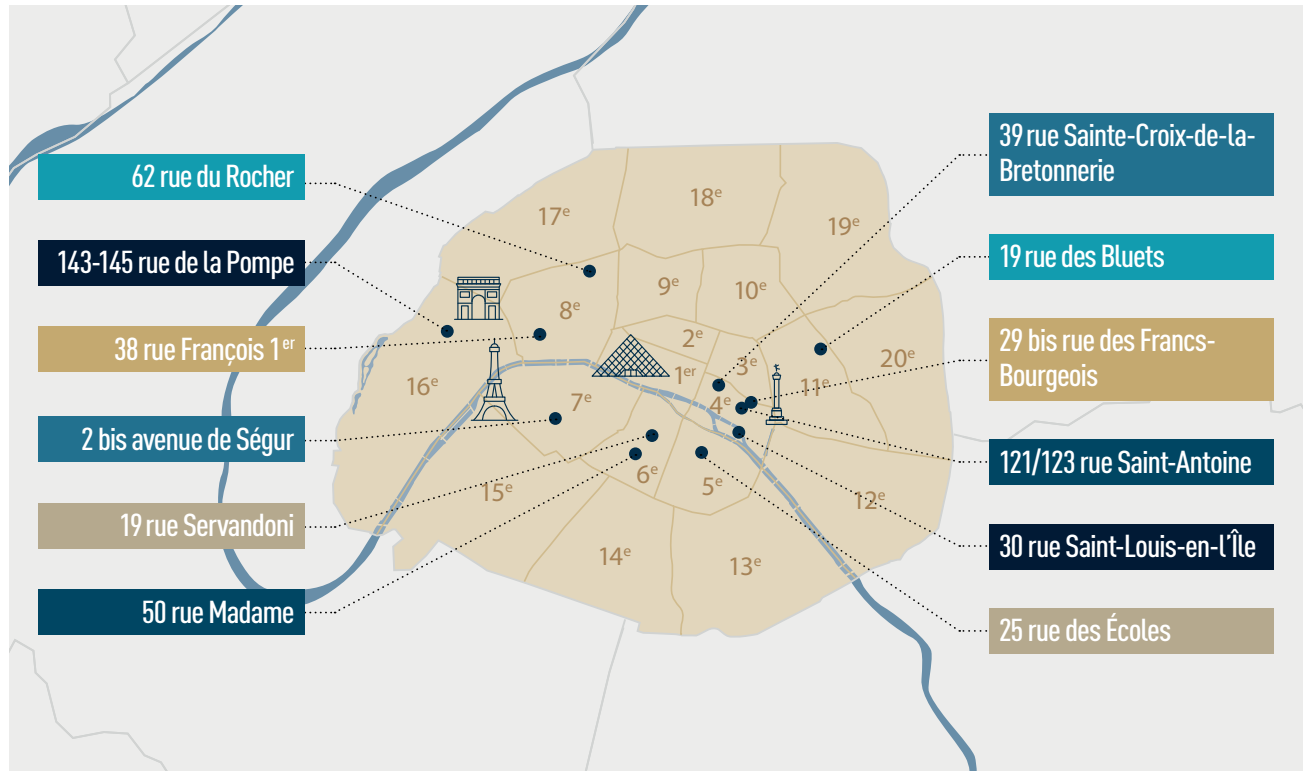
5.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **47**

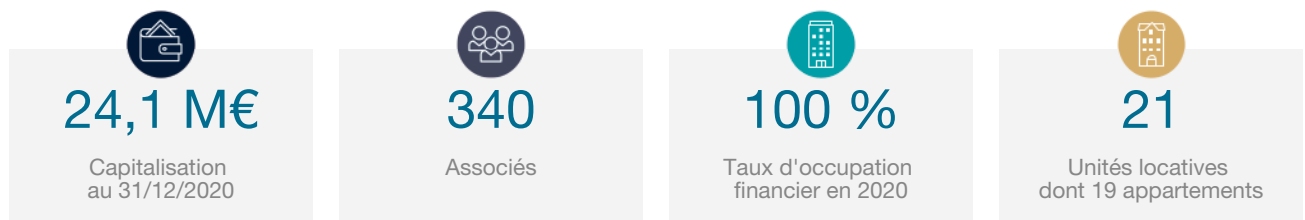
PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe.</p> <p>Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de logements de grande qualité à Paris en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. SOFIPRIME vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.</p> <p>Date de création : 20 septembre 2016</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°20-09 du 12 mai 2020</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	<p>Madame Christine REMACLE, Présidente</p> <p>La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p> <p>La SC NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT</p> <p>La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>La Société ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS</p> <p>La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTOLO</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : CABINET GUINARD - Erwan GUINARD - 11 rue du Maréchal FOCH - 94360 Bry-sur-Marne</p> <p>Suppléant : AUDIT SYNERGIE ET FINANCE - 11 rue du Maréchal FOCH - 94360 Bry-sur-Marne</p>
DÉPOSITAIRE	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

► Composition du patrimoine à fin 2020



► Chiffres-clés 2020



► Historique du prix de souscription de la part



En Euros	31.12.2019		31.12.2020	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	1 499 999		1 268 430	
<i>dont loyers</i>	363 786		408 018	
Charges	1 357 331		1 147 136	
Résultat	142 668	2,52	121 294	1,64
Bénéfice distribuable	130 121		197 030	
Dividende	54 386	0,96	70 935	0,96
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	10 994 464		14 517 672	
Total des capitaux propres	13 159 632		18 216 788	
Dettes bancaires	7 122 134		7 816 933	
Nombre de parts	72 332		95 511	
Nombre d'associés	276		340	
Capitalisation	16 998 020		24 068 772	
Prix de souscription ⁽²⁾		235,00		252,00
PATRIMOINE				
Valeur vénale du patrimoine	17 469 500	241,52	21 342 000	223,45
Valeur comptable	13 159 632	181,93	18 216 788	190,73
Valeur de réalisation	15 015 413	207,59	20 864 380	218,45
Valeur de reconstitution	18 045 787	249,49	24 841 731	260,09
Surface du patrimoine (m ²)	1 512 m ²		1 877 m²	
Taux d'occupation (%) ⁽³⁾	100,00 %		100,00 %	

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

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital clôturée le 28 juin 2019 (235 €) pour l'exercice 2019 / prix de souscription de l'augmentation de capital en cours ouverte le 8 juin 2020 (252 €) pour l'exercice 2020.

(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'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

MARCHÉ DES PARTS	2019	2020
Dernier prix de souscription au 31 décembre	235,00	252,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁵⁾	235,00	252,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	-	+ 7,23 %
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁶⁾	0,41 %	0,38 %

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

(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 part acquéreur moyen de l'année N (correspondant au dernier prix de souscription, les transactions du marché secondaire étant négligeables) ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	24
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13	1.8 FISCALITÉ	25
1.3 INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	14	1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	26
1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	17	1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	27
1.5 DÉMARCHE ESG	18	1.11 PERSPECTIVES	28
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS	21		

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, c. -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 la 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 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 milliards 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).

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).

COMMERCES

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,...). 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 stable 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.

► 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 représente environ 10,1 % du total des loyers annuels de votre SCPI. Par ailleurs, SOFIPRIME n'est pas exposée aux locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 28 novembre 2020.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, votre Société de Gestion a accordé automatiquement 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 de leur paiement étalé 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.

Compte tenu de son positionnement principal sur l'immobilier résidentiel, votre SCPI a été très peu exposée aux mesures de fermeture administrative. Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche une bonne résilience en s'établissant à 95 % à fin décembre 2020 (contre 93 % à fin 2019) et à 98 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾. En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élèvent à 4 K€ (0,9 % des loyers facturés), dont l'ensemble au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 2 K€. Les impayés résiduels au titre de 2020 s'élèvent à 20 K€ (4,2 % de la facturation).

Votre SCPI bénéficie d'un patrimoine composé à près de 84 % d'immobilier résidentiel parisien avec des fondamentaux solides notamment au regard de l'emplacement des actifs. SOFIPRIME entame l'année 2021 avec une position financière solide, une trésorerie disponible de 7,7 M€, un taux d'endettement à 36,6 % et l'absence de *covenants* financiers sur ses emprunts. SOFIPRIME est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle.



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}

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

(1) Au 25/03/2021.

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

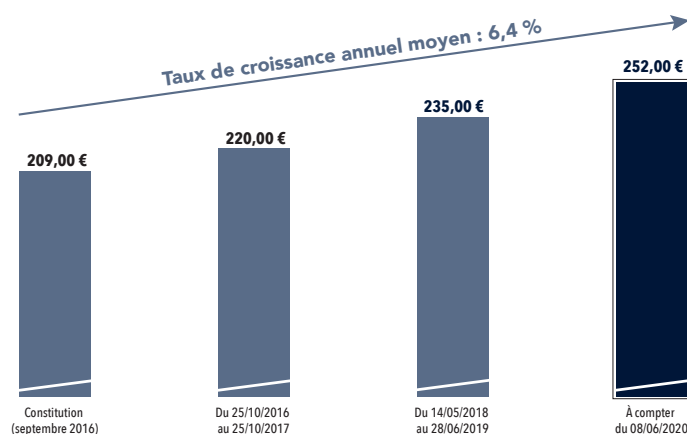
▶ 1.2.1 Évolution du capital

Une augmentation de capital d'un montant initial de 10 000 000 € a été lancée le 8 juin 2020 sur la base d'un prix de souscription de 252 € par part, en hausse de + 7,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation de capital. Au 31 décembre 2020, 5 841 108 € ont été collectés soit 58,4 % de l'enveloppe totale. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	20/09/16	760 000 €	1 045 000 €	5 000	10	104 500 €	209 €
1 ^{ère} augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
2 ^{ème} augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 28 juin 2019	5 734 504 €	8 865 845 €	37 727	276	886 585 €	235 €
3 ^{ème} augmentation de capital	depuis le 8 juin 2020	3 523 208 €	5 841 108 €	23 179	340	584 111 €	252 €*
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2020		14 517 672 €	22 265 053 €	95 511	340	2 226 506 €	252 €*

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

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



▶ 1.2.2 Marché secondaire

CONFRONTATION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il n'y a eu aucune confrontation au cours de l'exercice 2020.

Aucun mandat d'achat ou de vente n'a été reçu par la société de gestion au cours de l'exercice 2020.

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

Au cours de l'année 2020, 100 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

1.3 INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

► 1.3.1 Investissements

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

Au cours de l'année 2020, votre SCPI a acquis un portefeuille de cinq appartements situés au 19 rue des Bluets à Paris (11^{ème}) dans un immeuble en copropriété en pierre de taille et brique, récemment rénové, à proximité du Père Lachaise, dans le quartier Saint Ambroise, pour un prix

de revient de 3 314 K€ frais inclus. Le portefeuille comporte un appartement de cinq pièces situé au 2^{ème} étage, d'une surface de 125 m², pour lequel un droit d'usage et d'habitation est réservé à l'occupante actuelle ainsi que quatre appartements de trois pièces situés respectivement aux 1^{er}, 3^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étages, pour une surface totale de 240 m² et un loyer total annuel de 38 K€ HT/HC avec la présence notamment de trois locataires protégés dont l'un est en loi de 1948. Cet investissement a été acquis à un prix moyen hors frais et hors droits de 8 411 €/m², soit une décote de l'ordre de 20 % par rapport aux prix du marché et génère des revenus locatifs très inférieurs à ceux observés sur le marché ce qui permettra donc à terme de bénéficier d'un potentiel de revalorisation des loyers.



Rue des Bluets - Paris 11^{ème}

► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par un emprunt bancaire souscrit auprès du Crédit du Nord pour un montant global de 1 000 000 € sur 10 ans dont 600 000 € amortissable au taux fixe de 1,03 % et 400 000 € in fine au taux fixe de 1,08 %.

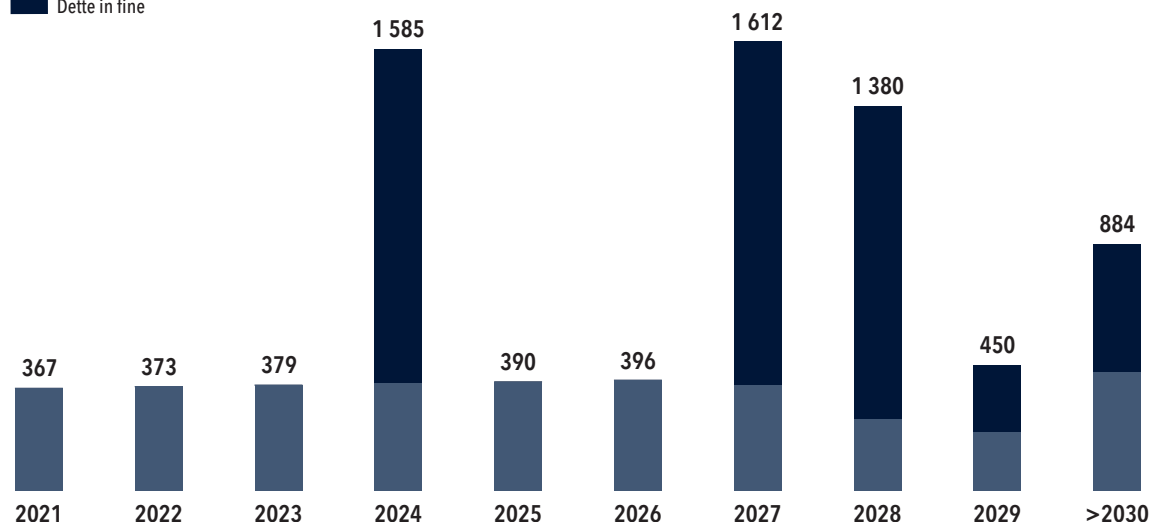
Au 31 décembre 2020, la dette bancaire s'élève à 7 816 933 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,74 % en 2020 (contre 1,87 % en 2019) et son coût instantané au 31 décembre 2020 s'établit à 1,67 % (contre 1,76 % au 31 décembre 2019) ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 36,6 % au 31 décembre 2020 contre 40,8 % au 31 décembre 2019 ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est de 7 ans et 11 mois et la durée⁽¹⁾ de 5 ans et 10 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 100 % ;
- la part amortissable des emprunts est de 45,5 % et la part in fine de 54,5 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

Au 31 décembre 2020, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :

En milliers d'euros

■ Dette amortissable
■ Dette in fine



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2020 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,01 et 1,01.

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

► 1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2020

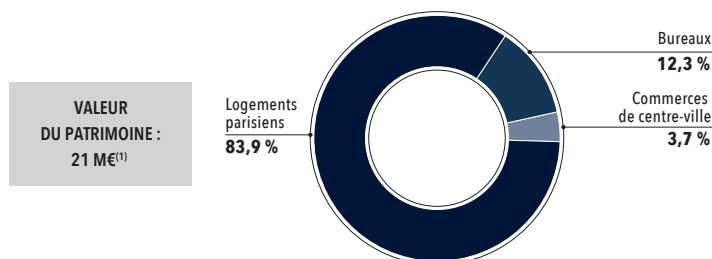
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué exclusivement de murs de logements à Paris (à l'exception d'une surface commerciale située rue des Écoles à Paris 5^{ème}, et une surface à usage de bureaux/showroom située rue Sainte-Croix de la Bretonnerie à Paris 4^{ème}), se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



VALEUR
DU PATRIMOINE :
21 M€⁽¹⁾

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

	Habitations	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL 2020
Paris	83,9 %	12,3 %	3,7 %	100,0 %
TOTAL	83,9 %	12,3 %	3,7 %	100,0 %

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

	Habitations	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL 2020
Paris	1 556 m ²	268 m ²	53 m ²	1 877 m ²
TOTAL	1 556 m²	268 m²	53 m²	1 877 m²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 9 768 €/m² au 31 décembre 2020 contre 10 079 €/m² au 31 décembre 2019. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 372 €/m² à la fin de l'exercice 2020 contre 11 554 €/m² à la fin de l'exercice 2019.



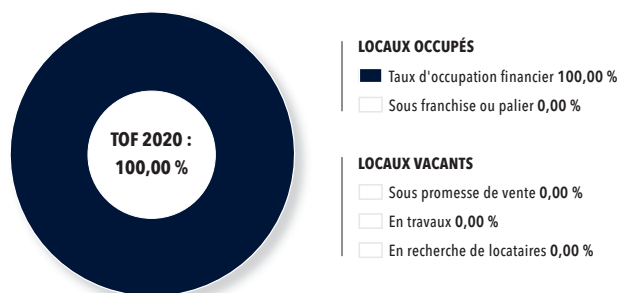
Rue Saint-Louis-en-l'Île - Paris 4^{ème}

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

1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

▶ 1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 100 % sur l'exercice 2020 (identique à celui de 2019). Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.



▶ 1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2020 s'établissent à 396 941 € HT HC contre 389 915 € HT HC sur l'exercice 2019.

Compte tenu de son positionnement principal sur l'immobilier résidentiel, votre SCPI a été peu exposée aux

mesures de fermeture administrative liées à la crise sanitaire de la COVID-19. Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche une bonne résilience en s'établissant à 95 % à fin décembre 2020 (contre 94 % à fin 2019) et à 98 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

▶ 1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2020 aucun risque identifié n'a fait l'objet d'une provision.

Votre SCPI est en revanche engagée dans un contentieux depuis juin 2017 suite aux nuisances générées par le chantier de rénovation de l'immeuble adjacent en façade sur la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}). En juin 2018, le Tribunal a condamné d'une part, conjointement le promoteur et SOFIPRIME à indemniser les précédents locataires (pour un

montant global de 63 K€) tout en condamnant le promoteur à contre-garantir SOFIPRIME (qui n'a donc rien à payer) et d'autre part, les locataires à payer intégralement à SOFIPRIME les loyers restés impayés soit 15 K€, paiement qui a été reçu en décembre 2019. La procédure judiciaire se poursuit suite à l'appel formé par le promoteur. L'audience d'appel a eu lieu le 1^{er} février 2021 avec l'attente du délibéré de la cour d'appel de Paris.

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

À compter du 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 pluriannuel 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 cours de l'exercice 2020, aucune dotation ni reprise sur provision pour travaux n'a été comptabilisée.

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

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 6 K€ ont concerné principalement :

- la réfection des peintures dans l'appartement de la rue Servandoni pour 4 K€ ;
- la réfection de la cage d'escalier de l'actif situé rue de la Pompe pour 2 K€.

Une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la société de gestion à hauteur de 3 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés. Cette commission s'est élevée à 449 € HT en 2020.

(1) Au 25/03/2021.

1.5 DÉMARCHE ESG





► 1.5.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il 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	Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs Diversité et développement des talents comme levier de croissance	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

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

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

► 1.5.3 Mise en oeuvre pour SOFIPRIME

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

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

► 1.5.4 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 Madame - Paris 6^{ème}

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2020 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

► 1.6.1 Résultats financiers par part

La baisse du résultat courant par part qui s'établit à 1,64 € en 2020 s'explique principalement par un volat moyen de trésorerie en attente d'être investie plus élevé en 2020 que l'année précédente, notamment en raison des fonds issus de l'augmentation de capital initiée en juin 2020. Elle s'explique également par la baisse du revenu locatif

métrique moyen du patrimoine, résultante mécanique des investissements réalisés avec décote en 2019 sur des actifs avec des loyers inférieurs à leur valeur locative de marché du fait de leurs conditions d'occupation (locataires protégés, loi 1948 et droit d'usage et d'habitation).

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

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

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

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

(4) Hors dividende exceptionnel.

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

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

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

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

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

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

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

1.6.2 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

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

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
2017	220,00 €	220,00 €	5,64 %	5,64 %	N.A.	N.A.
2018	235,00 €	235,00 €	3,42 %	3,42 %	N.A.	N.A.
2019	235,00 €	235,00 €	2,85 %	2,85 %	0,41 %	0,41 %
2020	252,00 €	252,00 €	2,21 %	2,21 %	0,38 %	0,38 %

(1) Par part de pleine jouissance sur l'exercice.

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

(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.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2020 procure une rentabilité de 0,38 %.

	2019	2020	Date de versement
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	0,96 €	0,96 €	<i>Fin janvier N+1</i>
TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁶⁾	0,41 %	0,38 %	

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

1.6.3 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Conformément à l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 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 REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	4					
Montant total des factures concernées (TTC)	75 300	0	0	0	0	0
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	8,54 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

• FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					54
Montant total des factures concernées (TTC)	0	1 763	3 448	10 242	4 159	19 612
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,26 %	0,50 %	1,50 %	0,61 %	2,87 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

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

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2020 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	16 423 945	5 841 108	22 265 053
+ Cessions d'immeubles ⁽³⁾	0	0	0
+ Plus / moins-values sur cession d'immeubles (brutes)	0	0	0
+ Emprunts	7 133 750	695 797	7 829 547
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-3 265 186	-833 456	-4 098 642
- Achats d'immeubles (hors frais)	-15 498 237	-3 070 146	-18 568 383
- Investissements immobiliers indirects	0		0
+ Dépôts et cautionnements	9 102	1 659	10 762
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	4 803 374	2 634 963	7 438 337

(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 4 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 2020 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

► 1.6.4 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2019	2020
Résultat de l'exercice	142 668	121 294
Dotations nettes aux provisions	-12 900	0
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	129 768	121 294
Variation du besoin en fond de roulement	-112 483	137 126
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	17 285	258 420
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-4 383 871	-3 330 173
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	-4 779	-715
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-4 388 650	-3 330 889
Collecte nette	6 984 905	5 841 108
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-698 491	-584 111
Dividendes versés au cours de l'exercice	0	-52 926
Nouveaux emprunts contractés	2 000 000	1 000 000
Remboursements d'emprunts	-267 184	-305 201
Variations des dépôts de garantie	-1 512	363
Autres variations financières	3 077	998
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	8 020 796	5 900 231
VARIATION DE TRÉSORERIE	3 649 430	2 827 763
Trésorerie d'ouverture	1 196 131	4 845 561
Trésorerie disponible en fin de période	4 845 561	7 673 324
VARIATION DE TRÉSORERIE	3 649 430	2 827 763

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

► 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société se compose de 12 actifs immobiliers détenus en direct et s'établit à 21 342 000 € au 31 décembre 2020.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant Crédit Foncier Expertise 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 Crédit Foncier Expertise.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises de SOFIPRIME progressent de +3,7 % à périmètre constant sur un an (+4,4 % en intégrant la revalorisation des biens situés rue Saint-Antoine à Paris, acquis fin 2019 et non expertisés au 31 décembre 2019) illustrant la solidité de ce produit d'épargne et la politique d'investissement sélective menée.

► 1.7.2 Valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2020 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	18 688 913	21 342 000	21 342 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 846 375		1 493 178
Amortissements	-1 846 375		
Provision pour gros entretiens	0		
SOUS TOTAL	18 688 913	21 342 000	22 835 178
Agencements			
Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente	5 495	0	0
Immobilisations financières	10 762	10 762	10 762
Liquidités nettes à investir	-488 381	-488 381	-488 381
SOUS TOTAL	-472 125	-477 620	-477 620
Commission de souscription	2 252 267		2 484 173
Amortissements	-2 252 267		
SOUS TOTAL	0	0	2 484 173
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	18 216 788	20 864 380	24 841 731
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	95 511	95 511	95 511
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2021 du solde du dividende 2020	190,73	218,45	260,09

En Euros	31/12/2019	31/12/2020	2020/2019
Valeur comptable / part	181,93	190,73	+4,83 %
Valeur de réalisation / part	207,59	218,45	+5,23 %
Valeur de reconstitution / part	249,49	260,09	+4,25 %

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 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	5,57 €
- Frais et charges déductibles	-2,44 €
- Intérêts d'emprunts	-1,65 €
= REVENUS FONCIERS NETS	1,47 €
dont revenus fonciers de source française	1,47 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
PRODUIT FINANCIERS	0,00 €
Crédit d'impôt au titre des abandons de loyer du mois de novembre	0,02 €
Rappel dividende ordinaire versé	0,96 €

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

- Revenu imposable : 1,64 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	159,62 €
Pour les non-résidents fiscaux	159,62 €

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.8.2 Régime fiscal

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

FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû

(PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

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

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

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

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

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

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

réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22,6 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 €.



Rue Saint-Antoine - Paris 4^{ème}

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

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

► 1.10.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 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 résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

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

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

► 1.10.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

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

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

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

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a établi une grille

de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

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

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

1.11 PERSPECTIVES

Compte tenu de son positionnement stratégique orienté vers le résidentiel parisien dans les quartiers centraux de la capitale, votre SCPI se trouve très peu exposée aux conséquences de la crise sanitaire.

SOFIPRIME démontre encore une fois la pertinence de sa stratégie avec une progression des valeurs d'expertises à périmètre constant de +3,7 % sur un an en 2020 (+4,4 % en intégrant la revalorisation des biens situés rue Saint-Antoine à Paris, acquis fin 2019 et non expertisés au 31 décembre 2019).

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement et convaincue que la gestion de la « performance durable »

des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps, SOFIPRIME s'attache au strict respect des normes en vigueur, à réaliser des travaux d'amélioration de performance énergétique et environnementale et à mettre en place une démarche de sensibilisation active auprès des locataires.

En 2021, votre Société de Gestion entend poursuivre le développement de votre SCPI en finalisant l'augmentation de capital initiée en juin 2020 et en continuant à investir de manière sélective dans des logements parisiens, recelant des potentiels de revalorisation. Selon les opportunités d'investissement, une nouvelle augmentation de capital pourra être envisagée avant fin 2021.



Rue des Écoles - Paris 5^{ème}



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



2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	30	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31	2.5	ANNEXE AUX COMPTES	34
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	31	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020	39

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2019		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	15 608 940	17 469 500	18 688 913	21 342 000
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	4 779		5 495	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	15 613 719	17 469 500	18 694 408	21 342 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	9 102	9 102	10 762	10 762
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	33 953	33 953	54 075	54 075
Autres créances	15 973	15 973	128 401	128 401
Provisions pour dépréciation des créances	-2 891	-2 891	-2 891	-2 891
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 845 561	4 845 561	7 673 324	7 673 324
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 901 698	4 901 698	7 863 670	7 863 670
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-7 185 583	-7 185 583	-7 883 403	-7 883 403
Dettes d'exploitation	-112 719	-112 719	-227 239	-227 239
Dettes diverses	-46 719	-46 719	-223 152	-223 152
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-7 345 021	-7 345 021	-8 333 795	-8 333 795
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-10 764	-10 764	-7 495	-7 495
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-10 764	-10 764	-7 495	-7 495
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 159 632		18 216 788	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		15 015 413		20 864 380

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	10 994 464		3 523 208	14 517 672
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	5 429 481		2 317 900	7 747 381
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 265 186		-833 456	-4 098 642
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisations et titres financiers contrôlés	-74 863		-854	-75 717
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	-12 547	88 282		75 735
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	142 668	-142 668		
Acomptes sur distribution	-54 386	54 386	-70 935	-70 935
TOTAL GÉNÉRAL	13 159 632		5 057 156	18 216 788

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En Euros	Exercice N ⁽¹⁾ , clos le 31 décembre 2019	Exercice N ⁽¹⁾ , clos le 31 décembre 2020
Dettes garanties ⁽²⁾	7 122 300	7 816 933
Engagements donnés sur les placements immobiliers		
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		
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.

2.4 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	363 786	408 018
Charges facturées	30 951	22 644
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	15 064	4 309
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	
Reprises de provisions pour gros entretiens	12 900	
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	378 804	249 346
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIÈRES	801 505	684 317
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 951	22 644
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	7 004	37 425
Travaux de gros entretiens	17 879	4 408
Frais d'acquisitions	378 804	249 346
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
DÉPRÉCIATION POUR CRÉANCES DOUTEUSES		
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	106 431	123 276
Autres charges immobilières	13 897	21 807
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	554 966	458 906
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	246 539	225 411
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	698 491	584 111
Autres produits	3	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	698 494	584 113
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	37 810	41 753
Commission de souscription	698 491	584 111
Diverses charges d'exploitation	66 064	62 366
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	802 364	688 230
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-103 871	-104 117

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	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		
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
RÉSULTAT NET	142 668	121 294

2.5 ANNEXE AUX COMPTES

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

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

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

L'expert immobilier (Crédit Foncier Expertise) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2020, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par Crédit Foncier Expertise.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	15 608 940	3 080 828	854	18 688 913
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	4 779	5 495	4 779	5 495
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	9 102	2 525	865	10 762
TOTAL	15 622 821	3 088 847	6 499	18 705 170

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 18 568 383 € ;
- les immobilisations de remplacement pour 114 093 € ;
- les agencements et aménagements pour 6 438 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières autres que les titres de participations (10 762 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Créances				
Créances douteuses	2 891	0	0	2 891
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations				
Pour gros entretiens				
TOTAL	2 891	0	0	2 891

La provision pour créance douteuse de 2 891 € correspond au loyer non réglé par un locataire sorti en 2017 au 38 rue François 1^{er}.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2020	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2020
Dépense de l'exercice N				
Dépenses Prévisionnelles sur N+1				
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				
TOTAL	0	0	0	0

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 21 537 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	2020
Locataires et comptes rattachés :	21 537
Créances douteuses :	0
TOTAL	21 537

Les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 2 891 € et sont provisionnés à hauteur de ce montant. En 2020, aucune nouvelle dotation ou provision pour créances douteuses a été comptabilisée.

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) :

- toutes 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.

AUTRES CRÉANCES

Elles correspondent principalement à une provision pour produit à recevoir relatifs au remboursement par SOFIDY des frais d'avocats dans le cadre du contentieux en cours sur l'actif situé rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}), soit 15 064 €.

Le solde de 4 899 € correspond à des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « Disponibilités » en banque à hauteur de 7 673 324 €.

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Solde au 31/12/2020
- Clients créditeurs (paiements perçus d'avance)	9 282
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	48 883
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion : 85 543 €)	94 615
- Dettes fiscales / TVA	2 064
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	70 935
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	1 460
- Crédoeurs divers	171 360
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	51 792
TOTAL	450 392

DETTES FINANCIÈRES

En Euros	Solde au 31/12/2020
- Dettes bancaires	7 816 933
- Intérêts courus non échus	12 614
- Dépôts de garantie	53 855
TOTAL	7 883 403

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	367 403	1 526 640	1 663 390	3 557 433
Emprunts « in fine »		1 200 000	3 059 500	4 259 500
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				0
Emprunts « in fine »				0
TOTAL	367 403	2 726 640	4 722 890	7 816 933

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

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2020	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	2 164 295	
Augmentation des primes d'émission	2 317 900	7 747 381
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-249 346	-1 846 375
- Commission de souscription	-584 111	-2 252 267
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2020	3 648 739	3 648 739

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 RESSORT À :	121 294
L'acompte sur dividende versé en janvier 2021 s'est élevé à :	-70 935
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	50 359

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2020
les loyers	408 018
les charges et taxes refacturées	22 644
les produits annexes	4 309
les reprises de provisions pour créances douteuses	-
les reprises de provisions pour gros entretiens	-
TOTAL	434 971

Les produits annexes correspondent aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers (3 833 €) et à la prise en charge par SOFIDY de frais de procédure (476 €) dans le cadre du contentieux en cours sur l'actif situé rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 249 346 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue :

En Euros	2020
les charges ayant leur contrepartie en produits	22 644
<i>dont charges récupérables</i>	13 470
<i>dont taxes récupérables</i>	9 175
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables	37 425
les travaux de gros entretiens	4 408
les dotations aux provisions pour gros entretiens	-
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	123 276
le poste « autres charges immobilières »	21 807
<i>dont taxes non récupérables</i>	18 131
<i>dont assurances</i>	264
<i>dont abandons de créance</i>	3 412
TOTAL	209 560

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

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

PRODUITS D'EXPLOITATION

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 584 111 € correspond à la commission de souscription dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer cette commission sur les capitaux propres.

CHARGES D'EXPLOITATION

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets avec depuis le 30 juin 2020 un minimum par actif de 10 € par m² loi carrez ainsi que 3 % HT du montant des travaux réalisés au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée sur l'exercice au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 41 753 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 62 366 €, sont constituées :

En Euros	2020
des honoraires divers (avocats, location, technique...)	6 770
des honoraires du dépositaire	7 982
de la TVA non récupérable	8 864
des frais annuels d'expertise de Crédit Foncier Expertise	3 772
des frais bancaires	6 093
des honoraires du Commissaire aux Comptes	5 700
des frais postaux	10 243
des jetons de présence	3 000
des frais d'actes et contentieux	6 910
de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	874
des frais d'annonces et d'insertions	-
des frais de voyages et déplacements	1 979
des frais de réception	-
de concours divers	179
TOTAL	62 366

La commission de souscription de 584 111 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transfert de charges d'exploitation » (Cf. produits d'exploitation).

▶ 2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2020, la SCPI n'est engagée dans aucune acquisition ni cession.

DETTES GARANTIES

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, SOFIDY, Société de Gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPRIME au titre de l'exercice 2020 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 584 111 € HT, une commission de gestion d'un montant de 41 305 € HT et une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux d'un montant de 449 € HT.

Du 1^{er} juin 2017 au 31 mai 2018, SOFIDY a accordé à la SCPI SOFIPRIME une garantie locative ainsi que la prise en charge des frais d'avocats, d'experts, de travaux et de tous frais relatifs au contentieux et aux nuisances subis concernant le bien situé rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}). À ce titre, la SCPI a comptabilisé un produit de 476 € correspondant à des frais de procédure relatifs à la période couverte par la garantie locative.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

En Euros	Au 31 décembre 2019			Au 31 décembre 2020		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Actifs immobiliers	15 608 940	17 469 000	1 860 060	18 688 913	21 342 000	2 653 087
TOTAL	15 608 940	17 469 000	1 860 060	18 688 913	21 342 000	2 653 087

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

► 2.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface ⁽¹⁾ (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais ⁽²⁾ (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75008	38 rue François 1 ^{er}	Particulier	54	14/09/2016	3 008 900	14 896	321 276	3 345 073
			Particulier	97					
			Particulier	89					
PARIS	75006	50 rue Madame	Particulier	117	01/06/2017	1 500 000	18 582	191 287	1 709 869
PARIS	75004	29 ^{bis} rue des Francs-Bourgeois	Particulier	47	12/07/2017	543 200		68 548	611 748
PARIS	75004	30 rue Saint Louis en l'Île	Particulier	48	29/09/2017	691 000	4 217	59 920	755 137
PARIS	75005	25 rue des Écoles	GI & JOE	53	15/12/2017	705 000		90 450	795 450
PARIS	75006	19 rue Servandoni	Particulier	164	21/12/2017	1 600 000	5 126	203 408	1 808 534
PARIS	75004	39 rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie	ACNE France	268	26/07/2018	2 226 000		174 855	2 400 855
PARIS	75016	143/145 rue de la Pompe	Particulier	119	05/10/2018	1 320 000	1 992	100 028	1 422 020
PARIS	75008	62 rue du Rocher	Particulier	17	03/07/2019	1 100 000		173 000	1 273 000
			Particulier	148					
PARIS	75007	2 ^{bis} avenue de Ségur	Particulier	50	23/10/2019	700 000		54 300	754 300
PARIS	75004	121/123 rue St Antoine	Particulier	60	10/12/2019	2 180 000		165 203	2 345 203
			Particulier	117					
			Particulier	64					
PARIS	75011	19 rue des Bluets	Particulier	63	05/11/2020	3 070 000		244 100	3 314 100
			Particulier	64					
			Particulier	62					
			Particulier	52					
			Particulier	125					
TOTAL				1 877		18 644 100	44 813	1 846 375	20 535 288

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

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



3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 9 mars 2020, le 11 juin 2020, le 8 octobre 2020 puis le 4 mars 2021 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant l'évolution du capital, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et les perspectives 2021.

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

L'exercice 2020 s'est clôturé par un bénéfice de 121 294 €, soit 1,64 € par part.

À périmètre constant, on observe une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de 4,4 % par rapport à 2019 (en intégrant la revalorisation des biens situés rue Saint-Antoine à Paris, acquis fin 2019 et non expertisés au 31 décembre 2019).

La valeur de reconstitution par part est en hausse de 4,3 % par rapport à 2019 s'établissant à 260,09 €.

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 SOFIPRIME d'obtenir un taux de recouvrement annualisé de 95 %, supérieur à celui de l'exercice précédent.

S'agissant du litige concernant le chantier de l'immeuble de la rue François 1^{er} une action a été introduite par les précédents locataires (contre le promoteur et SOFIPRIME). Le Tribunal a, en juin 2018, condamné conjointement le promoteur et SOFIPRIME à les indemniser (pour un montant global de 63 K€) tout en condamnant le promoteur à contre-garantir SOFIPRIME (qui n'a donc rien à payer). Les locataires ont été condamnés à payer les loyers impayés à SOFIPRIME soit 15 K€, fonds qui ont été reçus par SOFIPRIME en décembre 2019. La procédure judiciaire se poursuit suite à l'appel formé par le promoteur. L'audience d'appel a eu lieu le 1^{er} février 2021 et nous sommes maintenant dans l'attente du délibéré de la cour d'appel de Paris.

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

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

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

Christine REMACLE

Présidente du Conseil de Surveillance



4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier SOFIPRIME,

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 SOFIPRIME 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 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, présentées dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Bry-Sur-Marne, le 23 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020)

À l'Assemblée Générale,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

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

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

- Votre société verse au titre de la rémunération de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets avec depuis le 30 juin 2020 un minimum par actif de 10 € par m² loi carrez.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2020 un montant de 41 305 €.

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé en charge un montant de 449 €.

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

A ce titre, un montant de 584 111 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2020.

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

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

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

Au titre de cette garantie locative, votre société a comptabilisé sur l'exercice un produit de 476 €.

Bry-Sur-Marne, le 23 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD



5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2
3
4
5
**PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES
À 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 clos le 31 décembre 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 :

Résultat de l'exercice 2020	121 294,38
Report à nouveau antérieur	75 735,27
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	197 029,65

À la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 70 935,28 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 126 094,37 €.

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur comptable : 18 216 788 €, soit 190,73 € par part ;
- valeur de réalisation : 20 864 380 €, soit 218,45 € par part ;
- valeur de reconstitution : 24 841 731 €, soit 260,09 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 35 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Ce montant maximal tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 5 000 € 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 constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Pierre BARBELIN et la SAS UNEP DIFFUSION COURTAGE représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO, arrivent 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 :

Candidat :

- Monsieur Hubert MARTINIER ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN ;
- la SAS UNEP DIFFUSION COURTAGE représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO ;

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constatant que le mandat de CREDIT FONCIER EXPERTISE est arrivé à échéance, nomme la société « SOLUTIONS ET EXPERTISES FINANCIERES - CFE », pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement général de l'AMF et R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2021 sous réserve de l'acceptation de cette nomination par l'Autorité des Marchés Financiers.

DOUZIÈME 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.



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