



SOFIPIERRE



# SOFIPIERRE

SCPI thématique en immobilier commercial

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



# RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2021**

*Sofidy* SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# ÉDITORIAL

“ *Des indicateurs en progression et des investissements qui marquent la mise en œuvre du plan de diversification de SOFIPIERRE* ”

Chers associés,

En raison de fondamentaux solides et d'un patrimoine diversifié, SOFIPIERRE a pu profiter de la levée progressive des restrictions sanitaires au cours de l'année 2021 avec la réouverture complète des commerces, et affiche des indicateurs de performance en progression.

Ainsi, l'année écoulée a permis le maintien du taux d'occupation financier à un niveau élevé (92,6 %<sup>(1)</sup>) et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2021 de 94 % à date.

Les valeurs d'expertise affichent une hausse de +1,6 % sur un an, ce qui atteste de la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI. En conséquence, la valeur de reconstitution par part est en progression de +1,7 % sur l'année écoulée (à 651,67 € fin 2021 contre 640,98 € fin 2020).

Les bonnes performances opérationnelles permettent un niveau de distribution annuelle de dividendes de 29,52 € par part pour l'année 2021, en hausse de +9,3 % par rapport à l'exercice précédent (27,00 € par part) soit un taux de distribution de 4,80 %<sup>(2)</sup>. Le prix de souscription de la part progresse par ailleurs de +2,4 % sur l'exercice, le report à nouveau cumulé ressort à 11,50 € par part, et le TRI du véhicule depuis sa reprise par SOFIDY en 1999 est de 10,15 %.

En matière d'investissements, SOFIPIERRE a maintenu un rythme d'acquisition soutenu orientée vers la logistique, les locaux d'activité et les bureaux pour un montant total de 21,1 M€ générant une rentabilité immédiate moyenne de 5,4 %. Ces acquisitions ont permis à votre SCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine en investissant 14,1 M€ en actifs de logistique/activité au travers trois opérations situées proche de Lyon (69) et loué à un groupe international dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, proche de Toulouse (31) et loué à une filiale du groupe Danone dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans ou encore au sein de la Métropole du Havre (76).

Forte de la qualité et de la granularité de son patrimoine, votre SCPI aborde 2022 dans de bonnes conditions pour poursuivre son développement et la mise en œuvre de son plan de diversification qui vise un portefeuille d'actifs équilibré entre Commerces / Bureaux / Activité-Logistique.

**La Société de Gestion**

(1) 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 l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIIM.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# SOMMAIRE

►	<b>PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>	<b>5</b>
---	--	----------

►	<b>SOFIPIERRE EN UN COUP D'ŒIL</b>	<b>6</b>
---	------------------------------------	----------

## 1

<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021</b>	<b>9</b>
---	----------

1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10
2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	13
3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	14
4	GESTION LOCATIVE .....	18
5	GESTION IMMOBILIÈRE .....	19
6	DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE) .....	20
7	RÉSULTATS FINANCIERS .....	23
8	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	27
9	FISCALITÉ .....	28
10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	29
11	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	30
12	PERSPECTIVES .....	31
13	ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE .....	31
14	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS EXTRAORDINAIRES .....	32

## 2

<b>RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021</b>	<b>33</b>
--	-----------

1	ÉTAT DU PATRIMOINE .....	34
2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	35
3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 .....	35
4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	36
5	ANNEXE AUX COMPTES .....	38
6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 .....	42

## 3

<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>49</b>
---	-----------

## 4

<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021)</b>	<b>51</b>
---	-----------

1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	52
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	54

## 5

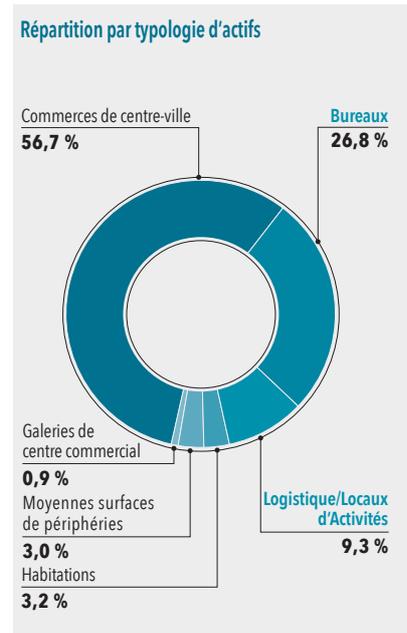
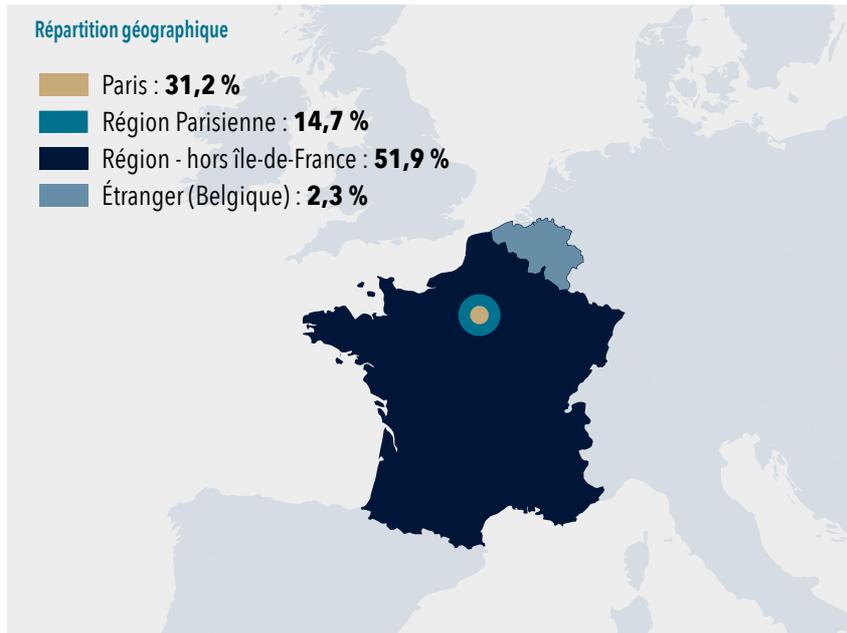
<b>PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>55</b>
--	-----------

1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE .....	56
2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE .....	58

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces, les bureaux et la logistique, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-22 en date du 27 novembre 2020.
	Date de création : 1989
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021	Mme Béatrice PARENT, Présidente M. Olivier BLICQ M. Patrick CALMET M. Régis GALPIN M. Laurent GRAVEY M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA » Mme Julie PERNOT Mme Isabelle DOUSSINEAU Mme Françoise LEROY M. Yves BOUGET
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) Société par Actions Simplifiés au capital de 565 328 € 303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex R.C.S. Évry B 338 826 332
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : Cabinet GUINARD – M. Erwan GUINARD - 11 rue de Maréchal FOCH – 94360 Bry sur Marne
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER Directeur Général de SOFIDY S.A.S 303 square des Champs Elysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex Tél. : 01.69.87.02.00 Contact : sofidy@sofidy.com

## ► Composition du patrimoine à fin 2021 (en % des valeurs vénale hors droits)



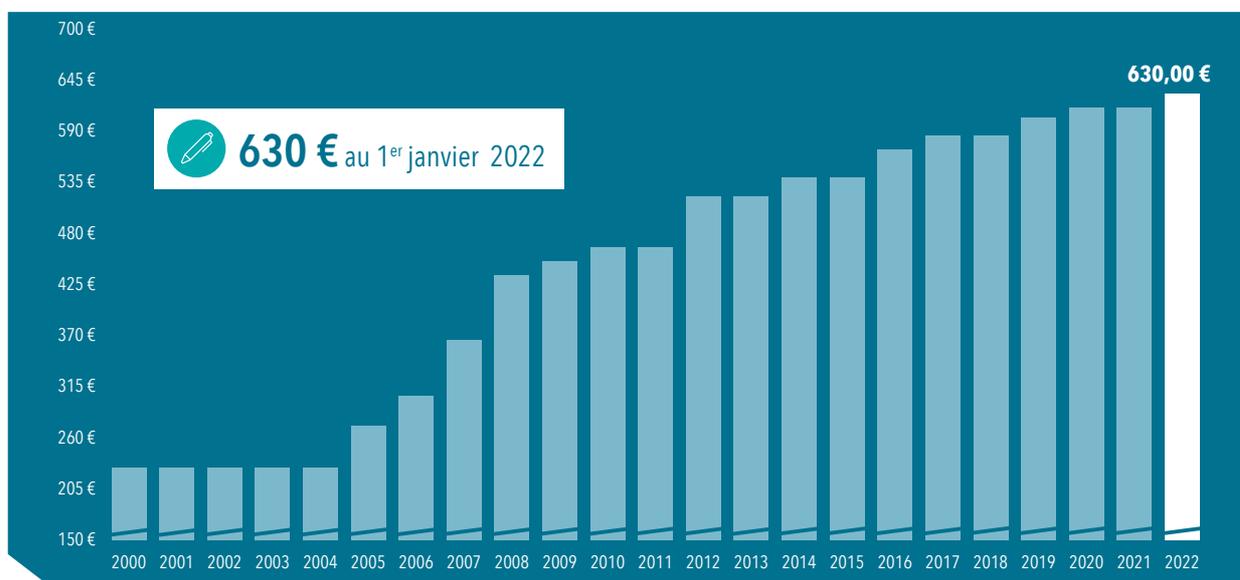
## ► Chiffres-clés 2021



(1) Déterminé par le rapport entre : dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

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

## ► Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



	31.12.2021		31.12.2020	
	En Euros	Par part <sup>(2)</sup>	En Euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	13 213 289		9 854 550	
<i>dont loyers</i>	8 004 563		7 222 323	
Charges	7 701 997		5 116 218	
Résultat	5 511 292	27,87	4 738 332	24,81
Bénéfice distribuable	7 868 193		7 139 583	
Dividende ordinaire	5 824 602	29,52	5 151 063	27,00
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	313 311	1,58	412 731	2,16
<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>				
Capital social	31 162 736		29 914 816	
Total des capitaux propres	82 229 837		79 606 368	
Dettes bancaires	44 989 378		35 941 898	
Nombre de parts	205 018		196 808	
Nombre d'associés	1 922		1 864	
Capitalisation	129 161 340		121 036 920	
Prix de souscription <sup>(1)</sup>		630,00		615,00
Valeur de retrait		567,00		553,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		619,53		615,00
<b>PATRIMOINE</b>				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	150 910 000		129 699 900	
Valeur comptable	82 229 837	401,09	79 606 368	404,49
Valeur de réalisation	109 282 740	533,04	104 045 285	528,66
Valeur de reconstitution	133 604 346	651,67	126 149 438	640,98
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	62 958 m <sup>2</sup>		41 231 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	92,58 %		90,67 %	

(1) Le prix de souscription par part a été porté à 630 € à compter du 13 septembre 2021.

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

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

## PERFORMANCE

	2021	2020
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4) (5)</sup>	4,76 %	4,39 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 0,74 %	+ 0,51 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	4,80 %	4,39 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 2,44 %	+ 0,00 %
Rendement global immobilier <sup>(7)</sup>	5,63 %	4,15 %

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

(5) Indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

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

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

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE<sup>(8)</sup>

	Au 31.12.2021	Au 31.12.2020
TRI sur 10 ans	6,07 %	7,30 %
TRI sur 15 ans	9,37 %	11,02 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	10,15 %	10,20 %
TRI depuis l'origine en 1989	3,15 %	3,07 %

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





Rue Broussais - Saint Malo (35)

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	10	1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	27
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	13	1.9 FISCALITÉ .....	28
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	14	1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	29
1.4 GESTION LOCATIVE .....	18	1.11 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	30
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE .....	19	1.12 PERSPECTIVES .....	31
1.6 DÉMARCHES ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE) .....	20	1.13 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE .....	31
1.7 RÉSULTATS FINANCIERS .....	23	1.14 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES .....	32

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### ► 1.1.1 Perspectives économiques

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

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

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

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

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

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

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

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

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

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2021

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

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

### COMMERCES

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

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

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

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

### BUREAUX

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

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

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

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,1 % fin 2021 en hausse par rapport à l'année 2020 (6,8 %), poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 4,1 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (13,6 %), le croissant ouest (12,7 %) ou la 1<sup>er</sup> couronne (10,1 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet aux immeubles prime du QCA à Paris de voir leur loyer progresser en 2021 pour atteindre 930 €/m<sup>2</sup>/an.

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

Ce phénomène dont les effets seront lissés dans le temps n'entraîne pas nécessairement une réduction importante des besoins des locataires en surfaces de bureaux mais pourra renforcer une demande accrue des locataires sur les surfaces petites à moyennes, sur les actifs bénéficiant des meilleurs emplacements et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

### LOGISTIQUE / LOCAUX D'ACTIVITÉS

Avec 6,7 milliards d'euros d'investissements en 2021, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France a enregistré un record historique, en hausse de +60 % par rapport à l'année précédente, avec un engouement croissant des investisseurs qui anticipent une forte progression des valeurs locatives sur cette classe d'actifs. Ce segment représente cette année 25 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 15 % l'an dernier et moins de 10 % avant 2018.

Le marché des transactions aura particulièrement été animé cette année par des cessions de plusieurs portefeuilles d'envergure (notamment le portefeuille Optimus loué au groupe Auchan). Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a également été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries.

En conséquence, les taux de rendement prime ont continué de se contracter pour être désormais compris entre 3,00 % et 3,25 %, soit une baisse de 65 à 90 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans.

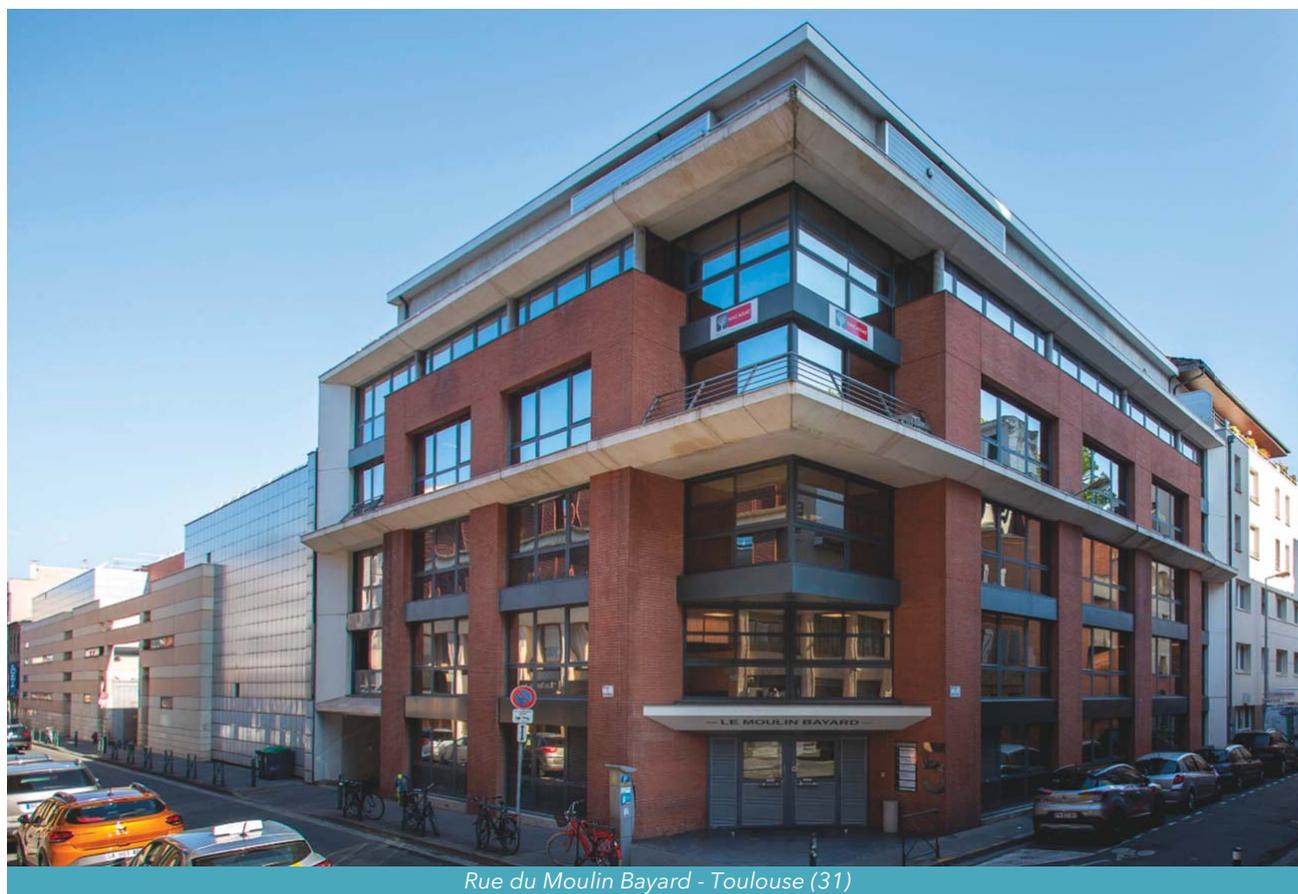
**RÉSIDENTIEL**

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

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

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

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



Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)

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

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### ► 1.2.1 Évolution du capital

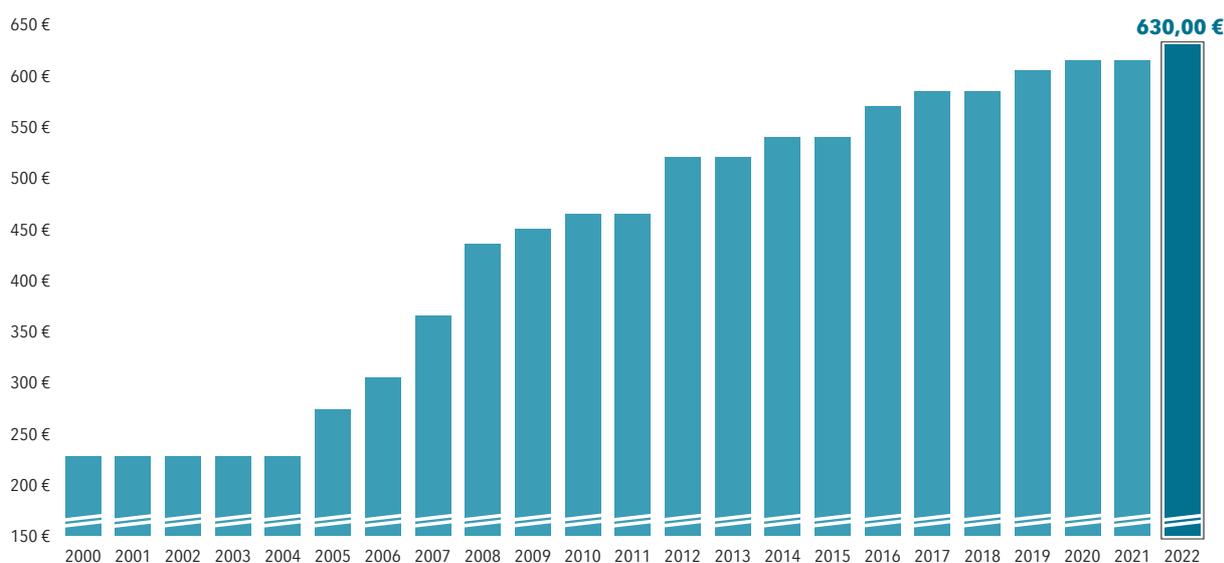
En 2021, 12 826 nouvelles parts ont été souscrites et 4 616 parts ont été retirées, soit une collecte brute de 7,95 M€ et une collecte nette de 5,37 M€.

La Société de Gestion a relevé le prix de la part de SOFIPIERRE à 630 € (contre 615 € précédemment) à compter du 13 septembre 2021, représentant une hausse de +2,4 % pour les porteurs de parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 Décembre
2015	22 098 672	10 891 290	10 287 354	145 386	1 405	1 089 129	570
2016	25 641 488	15 479 505	13 649 999	168 694	1 621	1 547 951	585
2017	26 709 136	4 707 495	4 168 886	175 718	1 684	470 750	585
2018	27 128 048	5 056 685	1 953 211	178 474	1 713	505 669	605
2019	28 925 752	9 086 195	7 428 836	190 301	1 829	908 620	615
2020	29 914 816	6 536 835	4 255 308	196 808	1 864	653 684	615
<b>2021</b>	<b>31 162 736</b>	<b>7 946 055</b>	<b>5 366 597</b>	<b>205 018</b>	<b>1 922</b>	<b>800 473</b>	<b>630</b>

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

#### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



### ► 1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 4 616 parts ont été retirées pendant l'année 2021. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant remboursés en fin de mois de leur demande. Au 31 décembre 2021, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2015	182	1 236	0,98 %	0,85 %	N/S	-	617 €
2016	-	3 551	2,44 %	2,10 %	N/S	-	308 €
2017	-	1 023	0,61 %	0,58 %	N/S	-	750 €
2018	194	5 869	3,45 %	3,39 %	N/S	-	1 637 €
2019	-	3 022	1,69 %	1,59 %	N/S	-	642 €
2020	-	4 122	2,17 %	2,09 %	N/S	-	1 007 €
<b>2021</b>	<b>-</b>	<b>4 616</b>	<b>2,35 %</b>	<b>2,25 %</b>	<b>N/S</b>	<b>-</b>	<b>967 €</b>

\* Hors décès et succession

## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ▶ 1.3.1 Investissements de l'exercice

Conformément à ses objectifs d'investissements et son plan de diversification en logistique-activité et bureaux, SOFIERRE mène une politique d'acquisition diversifiée avec une recherche de mutualisation à différents niveaux

(types de biens, emplacements, locataires, recherche de loyers inférieurs aux valeurs locatives de marché avec un potentiel de revalorisation).

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI a investi à un rythme soutenu dans plusieurs actifs répondant à ces critères pour un prix de revient de 21 134 K€ frais inclus :

- un immeuble de bureaux situé rue du Moulin Bayard à Toulouse (31) dans le quartier de la gare Matabiau pour un prix de revient de 7 015 K€ frais inclus. L'immeuble développe une surface utile de 2 193 m<sup>2</sup> et se situe en plein centre-ville, à proximité immédiate de la gare et de la station de métro Jean-Jaurès ;
- un local d'activité situé rue Saint-Just, au Nord-Ouest de la Métropole du Havre (76) pour un prix de revient de 5 245 K€ frais inclus. L'immeuble développe une surface utile de 13 486 m<sup>2</sup> sur un vaste terrain de plus de 33 hectares et se situe dans l'Eco-quartier du Grand Hameau à proximité de la ZAC Stendhal facilement accessible par rocade et desservie par de nombreuses voies cyclables et lignes de bus. Le locataire, Cafés Legal (torréfacteur Français depuis 1851), bénéficie de de l'activité du port du Havre, le 2<sup>ème</sup> port français en matière de fret maritime ;
- un actif en logistique du froid situé à Villeneuve-les-Bouloc (31) pour un prix de revient de 6 490 K€ frais inclus, dans la zone bien établie Eurocentre proche de Toulouse et des grands axes qui desservent tout le Sud-Ouest de la France. L'actif est loué en totalité à une filiale de Danone dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes et développe 4 787 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt et de 936 m<sup>2</sup> de locaux d'accompagnement ;
- un actif livré et loué en juin 2021 à usage de bureaux/logistique situé à Saint Priest (69), au sein de la métropole lyonnaise pour un prix de revient de 2 384 K€. L'actif développe une surface de 1 265 m<sup>2</sup> dont 533 m<sup>2</sup> de bureaux et 630 m<sup>2</sup> d'atelier de stockage. Le bien est localisé dans le Parc Technologique "Birdy Parc", dédié aux biotechnologies, sciences de l'environnement et informatique. La proximité des grands axes routiers, ainsi que la présence d'une gare de TER attirent de nombreuses entreprises dans cette zone. L'actif est loué à la société MP FILTRI France (fabricant de systèmes de filtration de fluides hydrauliques) dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans fermes.

L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,4 % en ligne avec la qualité et le potentiel de valorisation des actifs concernés.

Investissements réalisés au cours de l'exercice :

Type	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	5/7 rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)	Multi-locataires / Activités diverses	2 193 m <sup>2</sup>	7 015 K€	12/02/2021
Activité	5/13 rue Saint-Just - Le Havre (76)	Cafés Legal / Torréfacteur	13 486 m <sup>2</sup>	5 245 K€	30/06/2021
Logistique	1 avenue de Fontréal - Villeneuve-les-Bouloc (31)	Danone produits frais / Stockage	5 723 m <sup>2</sup>	6 490 K€	30/08/2021
Bureaux/Logistique	220 rue Ferdinand Perrier - Saint-Priest (69)	MP Filtri France / Commerce de composants, d'équipements électroniques et de télécommunication	1 265 m <sup>2</sup>	2 384 K€	01/10/2021
<b>TOTAL</b>			<b>22 415 M<sup>2</sup></b>	<b>21 134 K€</b>	

Au 31 décembre 2021, SOFIERRE était engagée dans l'acquisition d'un plateau de bureaux situé dans le secteur Port Marianne proche du centre-ville de Montpellier (34) pour un montant de 1,8 M€ frais inclus.



Avenue de Fontréal - Villeneuve-lès-Bouloc (31)

### 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Les investissements de 2021 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 12 900 K€ sur des durées de 10 ou 15 ans à taux fixe (entre 0,74 % et 1,10 %).

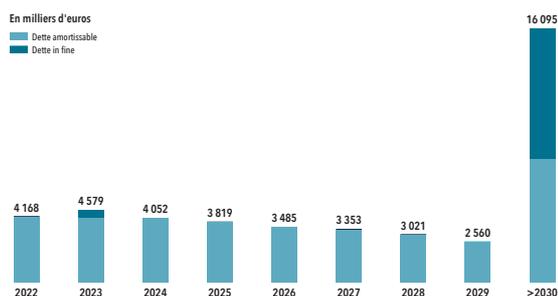
Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élevé à 45 M€, et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2021 est de 1,66 % contre 2,25 % en 2020 et le coût instantané au 31 décembre 2021 de 1,59 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 93,03 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 6,97 % ;
- la durée<sup>(1)</sup> est de 6 ans et 3 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 10 ans et 2 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de sept banques distinctes.

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice (ce ratio doit rester inférieur à 50 % conformément aux statuts) ressort à 29,8 % au 31 décembre 2021.

Pour rappel, le montant maximal cumulé de la dette a été fixé à 64 849 950 € lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2021 par application du taux de 50 % à la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent.

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



<sup>(1)</sup> 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.

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

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>(2)</sup> au 31 décembre 2021 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,48 et 1,48 (contre 1,48 et 1,48 au 31 décembre 2021).

### 1.3.3 Arbitrages de l'exercice

Votre SCPI a réalisé les cessions immobilières suivantes au titre de l'exercice 2021 :

- un local commercial vacant depuis février 2016 situé à Cesson-Sevigne (35) cédé pour un montant de 335 K€ net vendeur (46 % au-dessus de la dernière valeur d'expertise) ;
- les murs d'un commerce vacant depuis fin décembre 2018 situé à Roussillon (38) cédé pour un montant de 70 K€ net vendeur (57 % en dessous de la dernière valeur d'expertise en raison d'un montant important de travaux à prévoir pour environ 250 K€) ;
- un actif de commerce non stratégique situé rue du Forez à Andrézieu Bouthéon (42) cédé pour un montant de 400 K€ (14 % au-dessus de la dernière valeur d'expertise) ;
- le dernier parking situé rue de Grenelle à Paris, pour un montant de 60 K€ net vendeur (50 % au-dessus de la dernière valeur d'expertise).

Ces ventes, supérieures de +25,4 % par rapport à la valeur d'expertise, ont généré au global une moins-value de -195 K€, soit environ -0,95 € par part, sans impact sur le résultat de votre SCPI. Elles permettent en revanche de se séparer d'actifs générant des coûts de portage et donc une performance négative, d'éviter des travaux lourds à réaliser, d'améliorer le taux d'occupation financier et de réinvestir le produit des cessions dans des actifs davantage conformes à la stratégie d'investissement et générateurs de rendement.

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise au 31 décembre 2021	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
865 K€	-195 K€	690 K€	+ 25,4 %

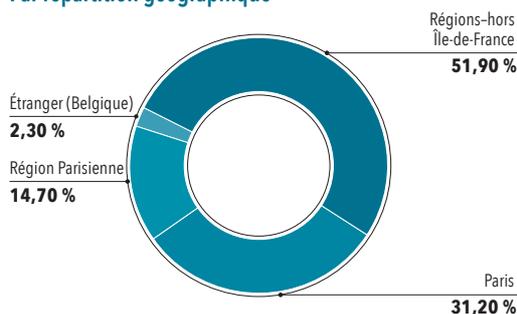
Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles de 2,5 % HT des prix de vente hors droits hors frais. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2021 s'élève à 21 625 € HT.

### 1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2021

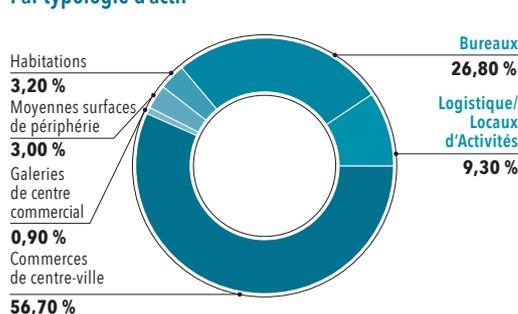
#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021, le patrimoine diversifié de SOFIERRE, constitué principalement de murs de commerces de centre-ville et de surfaces de bureaux, se décompose de la manière suivante :

#### Par répartition géographique



#### Par typologie d'actif



VALEUR DU PATRIMOINE : 150,9 M€<sup>(1)</sup>

(1) cf paragraphe 1.7.1 "valeur du patrimoine". l'ensemble du patrimoine de SOFIERRE peut être consulté sur le site internet <https://www.sofimap.fr/>

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

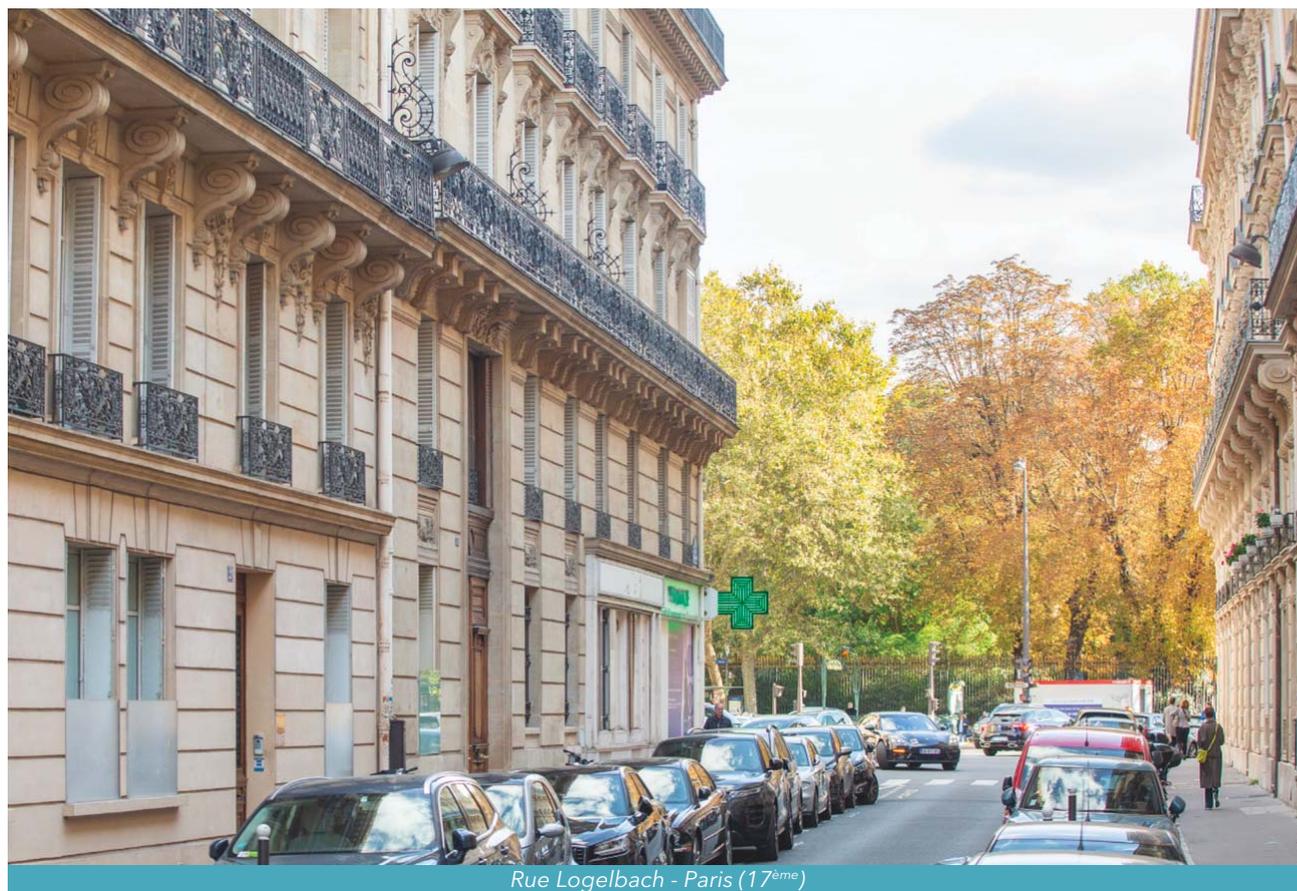
	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL 2021	TOTAL 2020
Paris	3,23 %	8,72 %	19,22 %				31,18 %	35,99 %
Région Parisienne		4,84 %	7,49 %		0,48 %	1,86 %	14,67 %	16,88 %
Province		13,19 %	27,74 %	9,28 %	0,46 %	1,19 %	51,86 %	44,53 %
Étranger (Belgique)			2,29 %				2,29 %	2,60 %
<b>TOTAL 2021</b>	<b>3,23 %</b>	<b>26,75 %</b>	<b>56,75 %</b>	<b>9,28 %</b>	<b>0,94 %</b>	<b>3,05 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>
TOTAL 2020	3,77 %	24,81 %	66,06 %	0,73 %	1,10 %	3,53 %	100,00 %	100,00 %

### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>)]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galleries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL
Paris	403	1 118	2 755				4 276
Région Parisienne		1 993	3 053		513	1 271	6 830
Province		6 075	19 922	21 756	421	1 912	50 086
Étranger (Belgique)			2 017				2 017
<b>TOTAL</b>	<b>403</b>	<b>9 186</b>	<b>27 746</b>	<b>21 756</b>	<b>934</b>	<b>3 183</b>	<b>63 208</b>

### AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 1 932 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2021 contre 2 501 €/m<sup>2</sup> à fin 2020. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 397 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2021 contre 3 146 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020.

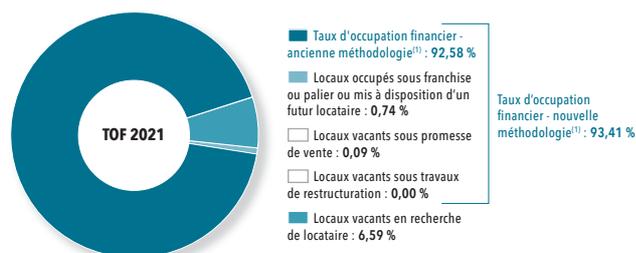


Rue Logelbach - Paris (17<sup>ème</sup>)

## 1.4 GESTION LOCATIVE

## 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIERRE s'élève à 93,4 % (nouvelle méthode<sup>(1)</sup>) et à 92,6 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) sur l'exercice 2021 (contre 90,7 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) sur l'exercice 2020).



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

La vacance de 7,42 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 494 544 €.

Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier ressort en progression à 94,6 % (nouvelle méthode<sup>(1)</sup>) et à 93,8 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>).

Au 31 décembre 2021, la vacance est répartie sur 21 unités locatives, les principaux actifs vacants portent sur des surfaces commerciales situées à Tournai (Belgique), Lierre (Belgique), Lille (59), Dunkerque (59) et Lyon (69), des actions de commercialisations sont en cours.

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

- la relocation d'une surface commerciale, située 55 boulevard de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94) pour un total de 12 K€ annuel.

## 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	12	2 609 m <sup>2</sup>	379 231 €	368 508 €
Relocations	15	1 854 m <sup>2</sup>	445 924 €	420 792 €
Déspecialisations	1	91 m <sup>2</sup>	22 183 €	22 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>4 554 m<sup>2</sup></b>	<b>847 337 €</b>	<b>811 300 €</b>
Indemnité de déspecialisations ou droits d'entrée				4 500 €

Au cours de l'exercice 2021, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation de quinze surfaces commerciales de centre-ville à Paris (6<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup>), Grasse (06), Valenciennes (59), Saint-Brieuc (22), Angers (49), Saint-Maur-des-Fossés (94), Montigny-le-Bretonneux (78), Le Mans (72), Colomiers (31), Nantes (44), et Saint-Omer (62) ;
- la relocation d'une surface de bureaux située à Boulogne-Billancourt (92) rue de la Saussière ;
- la relocation d'une surface d'habitation située à Paris (9<sup>ème</sup>) boulevard Haussmann ;
- la cession de six baux dont un ayant fait l'objet d'une déspecialisation, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur ;
- le renouvellement de douze baux.

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2021 se sont traduites par une baisse des loyers des biens concernés à 811 K€ (contre 847 K€ précédemment). Cette légère baisse provient principalement de deux relocations de surfaces commerciales situées rue Saint-Guillaume à Saint-Brieuc (22) et boulevard du Jeu de Ballon à Grasse (06) relouées à des loyers annuels en baisse par rapport aux loyers précédents car dans des zones locatives marquées par une vacance locative importante.

### ► 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2021 s'établissent à 7 634 208 € contre 6 755 592 € en 2020.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 s'établi à 90 % à fin décembre 2021 et à 94 % à la date de rédaction du présent document.



Rue Ferdinand Perrier - Saint-Priest (69)



Rue du Président E. Herriot - Lyon 2<sup>ème</sup>

### ► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2021, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

Au 31 décembre 2021, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2020</b>	<b>125 000 €</b>
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués 2021	-
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 125 000 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2021	201 600 €
<b>= SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>201 600 €</b>

Les principaux travaux provisionnés pour 2022 au titre des gros entretiens concernent :

- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble situé 14 bis et 15 place Jules Ferry à Lyon (69) pour un montant de 45 K€ ;
- les travaux d'étude de ravalement de façade d'un immeuble situé 89/91 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (8<sup>ème</sup>) pour un montant de 20 K€.

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

Les immobilisations de remplacement engagées en 2021 se sont élevées à 221 K€ et ont concerné principalement :

- les travaux d'agencement d'une surface de commerce située au 89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré (8<sup>ème</sup>) pour 74 K€ ;
- la fin du remplacement de centre de traitement de l'air pour des surfaces de bureaux situées place Jules Ferry à Lyon (69) pour 28 K€ ;

Les immobilisations d'immobilisations de création engagées en 2021 se sont élevées à 5 K€ pour l'installation d'un disconnecteur sur un immeuble situé boulevard Haussmann à Paris (8<sup>ème</sup>).

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges (1 340 € au titre de l'exercice 2021).

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

### ▶ 1.6.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ▶ 1.6.2 Gouvernance de la démarche ESG

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

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

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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusion mise en place par le Groupe et appliquée par Sofidy ;
- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au

sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, 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 ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration.
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

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

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

### ► 1.6.3 Mise en oeuvre pour SOFIPIERRE

#### Politique d'investissement responsable

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers ;
- un objectif d'amélioration du score ESG des actifs des 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 2021, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

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

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

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

#### Notation et progression ESG des actifs immobiliers

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

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

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

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

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

Le fonds SOFIPIERRE est un fonds classé Article 6 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dit « Disclosure »

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

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

## ► 1.6.4 Politique d'engagement des parties prenantes

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

### Collaborateurs de SOFIDY

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

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

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

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

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

### Engagement des prestataires

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

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

### Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

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



Rue Denfert Rochereau - Chambéry (73)

## 1.7 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2021 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Les revenus par part augmentent à 41,96 € (contre 38,98 € en 2020), cette hausse s'explique principalement par une baisse du niveau de trésorerie non investie.

Les provisions nettes sur créances impayées augmentent de +2,41 € par part, reflétant le risque de non recouvrement de certains locataires impactés par la crise sanitaire.

Les produits exceptionnels sont en hausse de +0,93 € par part compte tenu de l'issue favorable d'un litige par la signature d'un protocole d'accord transactionnel sur l'actif situé 32bis boulevard Haussmann sur une surface d'habitation.

Le résultat courant s'établit à 27,87 € (+12,3 % par rapport à 2020).

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	en € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	40,92	99,8 %	43,86	100,0 %	40,73	99,9 %	38,98	99,8 %	41,96	97,7 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,03	0,1 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Produits exceptionnels	0,06	0,1 %	0,01	0,0 %	0,02	0,1 %	0,06	0,2 %	0,99	2,3 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>41,01</b>	<b>100,0 %</b>	<b>43,87</b>	<b>100,0 %</b>	<b>40,76</b>	<b>100,0 %</b>	<b>39,04</b>	<b>100,0 %</b>	<b>42,94</b>	<b>100,0 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,05	9,9 %	4,25	9,7 %	4,00	9,8 %	3,84	9,8 %	4,24	9,9 %
Autres frais de gestion	2,19	5,3 %	2,61	6,0 %	2,51	6,2 %	2,46	6,3 %	2,01	4,7 %
Charges locatives non récupérées	2,41	5,9 %	3,06	7,0 %	1,58	3,9 %	1,72	4,4 %	1,43	3,3 %
Charges exceptionnelles		0,1 %	0,00	0,0 %	0,02	0,1 %	1,23	3,2 %	0,02	0,0 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,71</b>	<b>21,2 %</b>	<b>9,93</b>	<b>22,6 %</b>	<b>8,12</b>	<b>19,9 %</b>	<b>9,25</b>	<b>23,7 %</b>	<b>7,71</b>	<b>17,9 %</b>
Charges financières	4,94	12,1 %	4,69	10,7 %	4,29	10,5 %	3,64	9,3 %	3,53	8,2 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* autres	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes	0,57	1,4 %	1,09	2,5 %	0,63	1,5 %	1,34	3,4 %	3,84	8,9 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>5,51</b>	<b>13,4 %</b>	<b>5,78</b>	<b>13,2 %</b>	<b>4,92</b>	<b>12,1 %</b>	<b>4,98</b>	<b>12,7 %</b>	<b>7,36</b>	<b>17,1 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>14,22</b>	<b>34,7 %</b>	<b>15,71</b>	<b>35,8 %</b>	<b>13,03</b>	<b>32,0 %</b>	<b>14,23</b>	<b>36,4 %</b>	<b>15,07</b>	<b>35,1 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>26,78</b>	<b>65,3 %</b>	<b>28,16</b>	<b>64,2 %</b>	<b>27,72</b>	<b>68,0 %</b>	<b>24,81</b>	<b>63,6 %</b>	<b>27,87</b>	<b>64,9 %</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	27,00	65,8 %	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	26,99	65,8 %	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %
<b>VARIATION REPORT À NOUVEAU</b>	<b>-0,22</b>		<b>0,56</b>		<b>0,12</b>		<b>-2,19</b>		<b>-1,56</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION<sup>(3)(5)</sup></b>	<b>12,40</b>		<b>13,13</b>		<b>12,48</b>		<b>12,20</b>		<b>11,50</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION<sup>(4)(5)</sup></b>	<b>12,73</b>		<b>13,31</b>		<b>12,62</b>		<b>10,52</b>		<b>9,97</b>	

(1) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(2) Hors dividende exceptionnel

(3) Avant affectation du résultat de l'exercice

(4) Après affectation du résultat de l'exercice

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

## ► 1.7.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup>		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2015	6 137 033 €	2 630 934 €	[628 661] €	42,87 %
2016	6 418 174 €	2 395 370 €	[654 676] €	37,32 %
2017	6 871 639 €	2 437 370 €	[694 337] €	35,47 %
2018	7 666 243 €	2 749 480 €	[744 061] €	35,86 %
2019	7 327 337 €	2 340 802 €	[719 790] €	31,95 %
2020	7 444 017 €	2 482 099 €	[732 563] €	33,34 %
<b>2021</b>	<b>8 295 714 €</b>	<b>2 976 285 €</b>	<b>[838 763] €</b>	<b>35,88 %</b>

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

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

## ► 1.7.3 Évolution du taux de distribution

Année	Prix d'entrée <sup>(1)</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION	
		BRUT <sup>(2)</sup>	NET <sup>(3)</sup>
2017	585,00 €	4,62 %	4,62 %
2018	585,00 €	4,72 %	4,72 %
2019	615,00 €	4,56 %	4,56 %
2020	615,00 €	4,39 %	4,39 %
<b>2021</b>	<b>615,00 €</b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,80 %</b>

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Un montant de 313 K€ a été prélevé sur le report à nouveau au cours de l'exercice.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2021 procure une rentabilité de 4,80 %.

En Euros par part	2020	2021	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	6,06 €	6,06 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	6,09 €	6,09 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	6,12 €	6,12 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	8,73 €	11,25 €	Fin janvier N+1
<b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>	<b>27,00 €</b>	<b>29,52 €</b>	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,39 %	4,80 %	

## 1.7.4 Diverses mentions obligatoires

### DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

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

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

#### • FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : 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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	30					151
Montant total des factures concernées (TTC)	134 064	85 803	29 680	1 907	21 179	138 570
% du CA de l'exercice (TTC)	3,06%	1,96%	0,68%	0,04%	0,48%	3,16%
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0					768
Montant total des factures concernées (TTC)	0	88 106	52 738	9 828	1 867 438	2 018 111
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	0,75%	0,45%	0,08%	15,92%	17,21%
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais légaux : 0 jour						

### TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année N	Total au 31/12/2021
Fonds collectés <sup>(1)</sup>	115 576 130	7 075 939	122 652 069
Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	21 465 831	1 038 470	22 504 301
Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 3 780 036	- 173 470	- 3 953 505
Emprunts	35 878 930	9 110 510	44 989 440
Prélèvements sur prime d'émission <sup>(3)</sup>	- 32 125 581	- 2 433 640	- 34 559 221
Achat d'immeubles	- 127 232 044	- 19 414 454	- 146 646 498
Dépôts et cautionnements	- 50 235	- 41 465	- 91 700
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>9 732 996</b>	<b>- 4 838 110</b>	<b>4 894 885</b>

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

## ► 1.7.5 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2020	2021
Résultat de l'exercice	4 738 332	5 511 292
Dotations nettes aux provisions	82 448	584 251
Capacité d'autofinancement	4 820 780	6 095 543
Variation du besoin en fonds de roulement	-697 837	-571 080
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>4 122 943</b>	<b>5 524 462</b>
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-587 530	-21 297 625
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	204 868	831 104
Autres variations d'immobilisations	79 230	261 297
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-303 432</b>	<b>-20 205 224</b>
Collecte nette	4 255 308	5 198 112
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-653 684	-800 473
Dividendes versés au cours de l'exercice	-5 181 624	-5 101 335
Nouveaux emprunts contractés	12 000 000	12 900 000
Remboursements d'emprunts	-5 946 563	-3 789 552
Variations des dépôts de garantie	33 465	388 731
Autres variations financières	-9 901	2 714
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>4 497 001</b>	<b>8 798 197</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>8 316 512</b>	<b>-5 882 565</b>
Trésorerie d'ouverture	5 195 243	13 511 756
Trésorerie disponible en fin de période	13 511 756	7 629 191
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>8 316 512</b>	<b>-5 882 565</b>



Boulevard Richard Lenoir - Paris (11<sup>ème</sup>)

## 1.8 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

### ► 1.8.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 150,9 M€ au 31 décembre 2021 et se compose en totalité d'actifs immobiliers détenus en direct.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2021, seul un actif (acquis

le 1<sup>er</sup> octobre 2021) situé à Saint-Priest (69) n'a pas fait l'objet d'une évaluation par l'expert (retenue pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais soit 1,5 % de la valeur totale du patrimoine).

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertises progressent de +1,9 % à périmètre constant sur un an, portées notamment par la progression des valeurs des actifs de bureaux en Région (+9,0 %). Cette progression témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine SOFIPRIERE.

### ► 1.8.2 État annexe retraçant la valeur de la société

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

**la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2021 ;

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

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

En Euros	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	123 020 305	150 910 000	150 910 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	12 978 067		10 961 172
Amortissements	-12 978 067		
Dépréciation d'actifs	0		
Provision pour gros entretiens	-201 600		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>122 818 705</b>	<b>150 910 000</b>	<b>161 871 172</b>
Agencements	855 635		
Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>855 635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	266 257	83 500	83 500
Immobilisations financières	104 457	104 457	104 457
Liquidités nettes à investir	-41 815 217	-41 815 217	-41 815 217
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-41 444 503</b>	<b>-41 627 260</b>	<b>-41 627 260</b>
Commission de souscription	13 199 066		13 360 435
Amortissements	-13 199 066		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 360 435</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>82 229 837</b>	<b>109 282 740</b>	<b>133 604 346</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	205 018	205 018	205 018
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2022 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2021</b>	<b>401,09</b>	<b>533,04</b>	<b>651,67</b>

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

En Euros	31/12/2020	31/12/2021	Δ 2020/2021
	Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019		
Valeur comptable / part	404,49	401,09	-0,84%
Valeur de réalisation / part	528,66	533,04	0,83%
Valeur de reconstitution / part	640,98	651,67	1,67%

## 1.9 FISCALITÉ

## ► 1.9.1 Fiscalité 2021 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2021
Revenus fonciers bruts	52,22 €
Frais et charges déductibles	-15,57 €
Intérêts d'emprunts	-2,92 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>33,73 €</b>
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>32,65 €</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>1,08 €</i>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00 €</b>
Crédit d'impôt au titre des abandons de loyers du mois de novembre	0,12 €
Rappel dividende ordinaire versé	29,52 €

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

- Revenu imposable : 27,14 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	531,45
Pour les non-résidents fiscaux	519,26

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

## ► 1.9.2 Régime fiscal

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

## FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

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

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

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

## FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

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

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

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

**PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE**

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

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

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

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

### ► 1.10.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

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

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

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

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

### ► 1.10.2 Contrôle interne

**OBJECTIFS**

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

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

**ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE**

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

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

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

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

**DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de

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

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

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

### ► 1.10.3 Gestion des conflits d'intérêts

**HONORAIRES DE RELOCATION**

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIERRE peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraires facturés à ce titre à SOFIERRE en 2021.

**SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES**

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

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein d'un immeuble ou ensemble immobilier. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIERRE en 2021 s'élève à 2 412 € HT.

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

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

rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22.6 équivalents temps plein en 2021. Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986 €.

## 1.12 PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et poursuivre la mise en oeuvre de son plan de diversification (bureaux, logistique/activité) avec recours à l'emprunt en profitant de niveaux de taux d'intérêt qui restent attractifs.

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

donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter, en une ou plusieurs tranches, de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 75 455 000 €. En effet, conformément aux statuts de la SCPI, le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent soit au 31 décembre 2021 (Cf. résolution n° 7).

Valeur de réalisation au 31 décembre 2021	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2021	Capacité d'emprunt au 1 <sup>er</sup> janvier 2022
150 910 000 €	75 455 000 €	44 989 440 €	30 465 560 €

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

Votre SCPI bénéficie de surcroît d'une forte granularité de son patrimoine (283 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre

de locataires et par secteur d'activité notamment). SOFIPIERRE entame l'année 2022 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 7,6 M€, un taux d'endettement à 29,8 %, l'absence de covenants financiers sur ses emprunts. SOFIPIERRE est ainsi bien positionnée pour poursuivre son développement et sa diversification.

## 1.13 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

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

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



Rue du Dragon - Paris (6<sup>ème</sup>)

## 1.14 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

### DOUZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ

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

- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
  - les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires des cabinets de commercialisation dans le cadre des relocations).
- En conséquence, il vous est proposé d'approuver la douzième résolution.



Rue Lepelletier - Lille (59)

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE .....	34	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE .....	36
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	35	2.5	ANNEXE AUX COMPTES .....	38
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020 .....	35	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 .....	42

### 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2020		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements réels				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	105 238 659	129 699 900	123 875 940	150 910 000
Immobilisations en cours	527 554	330 984	266 257	83 500
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-49 246			
Gros entretiens	-125 000		-201 600	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>105 591 967</b>	<b>130 030 884</b>	<b>123 940 597</b>	<b>150 993 500</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	93 086	93 086	104 457	104 457
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 307 178	1 307 178	1 574 425	1 574 425
Autres créances	1 210 386	1 210 386	1 490 588	1 490 588
Provisions pour dépréciation des créances	-433 500	-433 500	-973 659	-973 659
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	13 511 756	13 511 756	7 629 191	7 629 191
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>15 688 906</b>	<b>15 688 906</b>	<b>9 825 001</b>	<b>9 825 001</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et pour charges				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-37 515 388	-37 515 388	-47 028 651	-47 028 651
Dettes d'exploitation	-3 817 658	-3 817 658	-4 397 338	-4 397 338
Dettes diverses	-230 084	-230 084	-224 620	-224 620
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-41 563 130</b>	<b>-41 563 130</b>	<b>-51 650 609</b>	<b>-51 650 609</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	399	399	446	446
Produits constatés d'avance	-111 774	-111 774	-68 757	-68 757
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices			183 158	183 158
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-111 375</b>	<b>-111 375</b>	<b>114 847</b>	<b>114 847</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>79 606 368</b>		<b>82 229 837</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>104 045 285</b>		<b>109 282 740</b>

## 2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation de clôture au 31.12.20	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.21
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	29 914 816		1 247 920	31 162 736
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	85 661 314		5 828 019	91 489 333
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-33 829 810		-4 262 221	-38 092 031
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>SORTIE D'IMMOBILISATIONS</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS</b>	-4 152 823		-245 318	-4 398 142
<b>RÉSERVES</b>	24 350			24 350
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	2 401 252	-412 731	368 380	2 356 901
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	4 738 332	-4 738 332	5 511 292	5 511 292
Acomptes sur distribution	-5 151 063	5 151 063	-5 824 602	-5 824 602
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>79 606 368</b>	<b>0</b>	<b>2 623 469</b>	<b>82 229 837</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN<sup>(1)</sup>

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2020	Exercice N, clos le 31/12/2021
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	35 878 930	44 989 440
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	330 134	83 500
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers <sup>(4)</sup>		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

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

## 2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En Euros)	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020	Exercice N, clos le 31 décembre 2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	7 222 323	8 004 563
Charges facturées	1 327 525	1 678 550
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	221 694	291 151
Reprises de provisions pour créances douteuses	186 243	463 225
Reprises de provisions pour gros entretiens	173 002	125 000
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	-90	1 633 168
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>9 130 697</b>	<b>12 195 657</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 327 525	1 678 550
Charges d'entretien du patrimoine locatif	233 215	190 556
Travaux de gros entretiens	9 017	1 340
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	-90	1 633 168
Dotations aux provisions pour gros entretiens	137 000	201 600
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		16 738
Dépréciation pour créances douteuses	351 948	1 003 384
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	694 988	697 676
Autres charges immobilières	259 621	216 600
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3 013 225</b>	<b>5 639 612</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>6 117 473</b>	<b>6 556 045</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	52 740	
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	659 484	822 098
Autres produits	4	240
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>712 228</b>	<b>822 337</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	732 563	838 763
Diverses charges d'exploitation	476 047	419 477
Commission de souscription	653 684	800 473
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	5 486	
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 867 779</b>	<b>2 058 713</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-1 155 551</b>	<b>-1 236 376</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020	Exercice N, clos le 31 décembre 2021
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	34	295
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>34</b>	<b>295</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>34</b>	<b>295</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	11 590	195 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>11 590</b>	<b>195 000</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	235 214	3 672
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>235 214</b>	<b>3 672</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-223 624</b>	<b>191 328</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4 738 332</b>	<b>5 511 292</b>

## 2.5 ANNEXE AUX COMPTES

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

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

**MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION**

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

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

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Le cas échéant, les acquisitions de fin d'exercice

non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2021, un actif acquis lors du dernier trimestre de l'exercice n'a pas fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant (soit 1,5 % de la valeur totale du patrimoine).

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

**CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE**

Jusqu'au 31 décembre 2020, les frais de refinancement des actifs immobiliers étaient comptabilisés en charges, l'exercice de la mise en place du refinancement pour la totalité des frais engagés (frais de notaires, d'hypothèques et commissions de mise en place des banques).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, afin de fournir une meilleure information financière, en plaçant les avantages et les coûts induits par le refinancement dans la même temporalité, les frais de refinancement des actifs immobiliers sont répartis sur la durée de l'emprunt.

Ce changement de méthode comptable est rétrospectif et son impact a été constaté dans les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2021 : augmentation du report à nouveau d'un montant net de 199 896 € en contrepartie de la constitution d'une charge à répartir inscrite à l'actif.

A titre comparatif, le résultat de l'exercice 2020 aurait été le suivant, si la méthode de l'étalement avait été appliquée :

En Euros	Au 31 Déc-2020
Résultat net de l'exercice 2020	4 738 332 €
(-) Amortissement des frais de refinancement :	9 857 €
(+) Frais de refinancement engagés en 2020 :	154 775 €
<b>RÉSULTAT NET 2020 (OPTION POUR L'ÉTALEMENT DES FRAIS) :</b>	<b>4 883 250 €</b>

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

### Informations relatives aux actifs immobilisés

#### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2021
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	104 366 128	19 730 935	1 076 757	123 020 305
Agencements	872 531	5 369	22 266	855 635
Immobilisations en cours	527 554	2 476 133	2 737 429	266 257
Immobilisations corporelles d'exploitation				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières	93 086	16 091	4 721	104 457
	<b>105 859 299</b>	<b>22 228 528</b>	<b>3 841 173</b>	<b>124 246 654</b>

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 123 020 305 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 855 635 € ;

- les immobilisations en cours dont les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix de vente est immobilisé chez le notaire (91 700 €) ainsi que les immobilisations en cours sur travaux (174 557 €).

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 104 457 €.

#### ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2021
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements				
Terrains et constructions locatives	49 246		49 246	
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	433 500	1 003 384	463 225	973 659
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	125 000	201 600	125 000	201 600
	<b>607 746</b>	<b>1 204 984</b>	<b>637 472</b>	<b>1 175 259</b>

#### PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Il n'y a pas de montant de provision pour risques et charges cet exercice.

#### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2021	Dotations	Reprises	Montant provision au 31 décembre 2021
Dépenses de l'exercice N	125 000		125 000	
Dépenses prévisionnelles sur N+1		201 600		201 600
<b>TOTAL</b>	<b>125 000</b>	<b>201 600</b>	<b>125 000</b>	<b>201 600</b>

### Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

#### CRÉANCES D'EXPLOITATION

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 600 765 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
- Locataires et comptes rattachés :	347 956
- Créances douteuses (avant provisions) :	1 226 468
- Provisions pour dépréciations de créances :	-973 659

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT

nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2021, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

### LOCATAIRES CHARGES À REMBOURSER

Des acomptes sur charges sont versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes. Le solde est de 1 118 262 € et est à rapprocher à celui des « Clients avances sur charges » au passif, soit 977 243 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles.

### AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 359 191 € (correspondant principalement à un crédit de TVA à reporter pour 280 409 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 42 365 € et à la TVA déductible pour 36 028 €) ;
- d'autres créances pour 13 135 €.

### VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	2021
VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	7 629 191
- Certificats de dépôt :	0
- Disponibilités en banque :	7 629 191

### DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	2021
DETTES D'EXPLOITATION	4 621 958
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre :	2 221 179
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	977 243
- Dettes fournisseurs :	487 108
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) :	355 475
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	224 620
- Dettes fiscales / TVA :	193 573
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	108 990
- Créiteurs divers :	53 200
- Dettes sociales :	

### DETTES FINANCIÈRES

En Euros	2021
DETTES FINANCIÈRES :	47 028 651
- Dettes bancaires :	44 989 378
- Dépôts de garantie :	1 973 590
- Intérêts courus non échus :	65 683

En Euros	Jusqu'à 1 an [1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE<sup>(1)</sup></b>			
Emprunts amortissables	3 546 185	13 960 102	20 109 540
Emprunts "In Fine"		4 240 000	4 240 000
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE<sup>(2)</sup></b>			
Emprunts amortissables	621 370	1 975 410	536 958
Emprunts "In Fine"			
<b>TOTAL</b>	<b>4 167 556</b>	<b>15 935 511</b>	<b>24 886 498</b>

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

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

## Informations relatives aux capitaux propres

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

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

En Euros	Mouvements en 2021	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	51 831 505	
Augmentation des primes d'émission	5 828 019	91 489 333
Écart sur remboursements de parts	-1 877 827	-11 914 897
Écart sur dépréciation d'actifs	49 246	
Frais d'achats 2021 et amortissements	-1 633 168	-12 978 067
Commission de souscription	-800 473	-13 199 066
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2020</b>	<b>53 397 303</b>	<b>53 397 303</b>

### PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

En Euros	2021
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2020	-3 780 036
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2021	-177 390
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2021)	-21 625
<b>= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>-3 979 051</b>
- Immobilisations mise au rebut	-419 091
<b>= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>-4 398 142</b>

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	2021
Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à :	5 511 292
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	3 594 757
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à :	2 229 845
<b>LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, EN PRÉLÈVEMENT À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>-313 311</b>

## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2021
les loyers :	8 004 563
les charges et taxes refacturées :	1 678 550
les produits annexes :	291 151
les reprises de provision pour créances douteuses :	463 225
les reprises de provision pour gros entretiens :	125 000
<b>TOTAL</b>	<b>10 562 489</b>

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des indemnités et droits facturés (126 887 €) ainsi que des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (125 325 €).

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 003 384 €, sont à mettre en regard des reprises effectuées pour 463 225 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges).

### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2021
<b>CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS :</b>	<b>1 678 550 €</b>
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>990 287 €</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>688 262 €</i>
les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :	190 556 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	1 340 €
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	201 600 €
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	1 003 384 €
les travaux de gros entretiens :	16 738 €
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES :</b>	<b>216 600 €</b>
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>141 862 €</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>17 900 €</i>
<i>dont primes d'assurances :</i>	<i>7 320 €</i>
<i>dont abandons COVID :</i>	<i>49 518 €</i>
<b>TOTAL</b>	<b>5 203 917</b>

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

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

### PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » correspond principalement à la commission de souscription pour un montant de 800 473 € et à une commission sur arbitrage au titre de l'exercice 2021 pour 21 625 €.

### CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2021 s'établit à 838 763 €.

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion SOFIDY perçoit une rémunération s'élevant à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2021 s'établit à 800 473 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 419 477 €, sont constituées notamment :

En Euros	2021
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	56 269
des honoraires d'expertise immobilière :	48 868
des honoraires de commercialisations :	
des diagnostics (Amiante, structure, accessibilité) :	
des frais d'actes et de contentieux :	52 547
des honoraires dépositaire :	33 000
des honoraires techniques (relevé topographique, analyses...)	
des honoraires de relocations :	
de la TVA non récupérable :	21 615
des frais postaux :	25 263
des honoraires de commissaire aux comptes :	19 200
des frais bancaires :	26 939
des jetons de présence :	12 000
des frais de voyages et déplacements :	2 869
des frais de réunions et d'assemblée :	3 171
des autres frais divers :	117 736
<b>TOTAL</b>	<b>419 477</b>

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, a été mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 55 290 € au titre de 2021.

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élevant à 195 000 € et correspondent à une indemnité perçue dans le cadre d'un protocole d'accord mettant fin à un litige portant sur une sous-location non autorisée par le bail d'un locataire d'une surface d'habitation située au 32bis Boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>).

## 2.5.4 Autres informations

### ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2021, SOFIPIERRE était engagée dans l'acquisition d'un plateau de bureaux situé place Ernest Granier à Montpellier (34) dans le quartier Port-Marianne pour un prix de revient de 1,8 M€. La signature de l'acte définitif est intervenue le 28/01/2022.

### GARANTIES ET HYPOTHÈQUES

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

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

### AVALS / CAUTION

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

### INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2021 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 800 473 € HT, une commission de gestion d'un montant de 838 763 € HT et une commission arbitrage d'un montant de 21 625 € HT.

La SCPI SOFIPIERRE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à SOFIPIERRE par GSA IMMOBILIER à ce titre en 2021 est de 2 412 € HT.

## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

### 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2020			Au 31 décembre 2021		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Commerces de centre-ville	74 466 080	85 673 518	11 207 439	73 121 795	85 599 187	12 477 392
Bureaux	21 610 347	32 184 837	10 574 491	26 874 466	40 373 938	13 499 472
Habitation	3 167 371	4 891 144	1 723 773	3 132 308	4 880 875	1 748 567
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 574 000	1 557 815	3 016 185	4 596 000	1 579 815
Galeries de Centre Commercial	1 595 000	1 430 000	-165 000	1 595 000	1 420 000	-175 000
Activités	759 360	946 400	187 040	13 874 600	14 040 000	165 400
<b>TOTAL</b>	<b>104 614 342</b>	<b>129 699 900</b>	<b>25 085 558</b>	<b>121 614 353</b>	<b>150 910 000</b>	<b>29 295 647</b>

## 2.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	71	28/12/1990	346 227	484 141	59 287	889 655
			BALOO	50					
			Oceane	45					
			Bottega Nemausa	15					
			Bottega Nemausa	129					
			Pierter 2	206					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	L'Agence RP	178	03/05/1994	2 640 417	531 845	111 382	3 283 644
			Optimdata	178					
			Optimdata	68					
			L'Agence RP						
			Decilia	182					
			SAS Workit						
			SAS Workit	182					
			MP Data	160					
			MP Data						
			ARC						
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus	144	03/03/2000	192 437		15 733	208 169
			Libre	50					
			Lynus	149					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Boulangeries B.G	76	20/03/2000	109 763		8 984	118 748
			Les Halles Blachere Bernard	76					
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	La Maison Bleue	105	02/08/2001	182 939		12 094	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Moritz Compiègne Puy Du Roy	132	31/10/2001	103 208		6 081	109 289
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	28	14/12/2001	73 176		6 088	79 263
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	Libre	194	14/12/2001	594 551	17 500	24 394	636 445
			SOLEIL D'OR	104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031		28 132	310 163
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	1 283	29/07/2003	759 360	13 742	13 181	786 283
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Cappemini Technology Services	1 010	15/06/2004	1 456 000	238 066	135 015	1 829 082
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710
AUXERRE	89000	14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	89	04/11/2004	400 000		47 232	447 232
AUXERRE	89000	4 - 6 - 12 place des Cordeliers	Libre	249	04/11/2004				
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narcay	Joudinaud Optique	72	15/12/2004	280 000		32 561	312 561
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	LAF	19	15/12/2004	61 000		7 133	68 133
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	40	15/12/2004	182 000		21 182	203 182
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	175	15/12/2004	241 000		28 032	269 032
PARIS	75006	6 rue du Dragon	SARL OG 157	61	15/12/2004	1 116 000	11 640	129 678	1 257 317
			Mme Lixian (SUNTEA)	38					
PARIS	75010	16 Bld Magenta	LT. Dalhias	258	15/04/2005	685 000		88 578	773 578
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarrault	MARLY PLUS	388	28/04/2005	550 000		65 275	615 275
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	202	10/05/2005	541 195		97 041	638 236
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	Juszczyk N Co	33	19/07/2005	228 000		26 488	254 488
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	IDC Formation	337	27/12/2005	1 684 119	42 420	108 176	1 834 715
			IDC Formation	86					
			SASU Ingeus	219					
			AFCI	135					
			APEC	268					
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Libre	88	06/01/2006	140 000		10 035	150 035

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	Vitale	75	12/02/2007	320 000		44 700	364 700
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Libre	77	06/04/2007	600 000		71 775	671 775
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	200	16/04/2007	720 000		85 470	805 470
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Mama Bretardeau Podo Orthèse My Sweet Home	56 33 66	20/06/2007	300 000		19 009	319 009
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Cartes sur table	81	13/07/2007	130 000		16 884	146 884
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Lin & Fang	45	27/07/2007	186 286	8 111		194 397
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	76	27/07/2007	154 447			154 447
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Joty	50	18/06/2008	122 000		16 382	138 382
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	42	20/06/2008	160 000		23 050	183 050
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	Yogo Toulouse	49	09/09/2008	320 000		43 800	363 800
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys Libre Proman 078 Me Goetz SCP ANAF Hexatio	141 227 154 119 315 213	08/10/2008	2 450 000	201 712	232 914	2 884 626
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	M. Christophe SANJIVY (Cles audition)	124	25/03/2009	308 600	1 509	31 445	341 554
CREIL	60100	75-77 rue de la république	Kia Cosmétiques	67	25/03/2009	166 800	1 619	16 251	184 670
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Touch Food	101	25/03/2009	266 926		27 440	294 366
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	SARL Elliot 2	74	25/03/2009	209 358		21 706	231 064
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Arturo Contis Issy	67	25/03/2009	204 206		21 264	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Kounouze	206	09/07/2009	278 330			278 330
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino France	1 604	01/12/2009	493 760		1 964	495 724
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Aldi Houdain	1 021	01/12/2009	881 954		3 451	885 405
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Détours de Loire Virtual Xpérience	488 276	01/12/2009	804 433	45 611	3 063	853 107
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent Ilot 15 1 résidence Carré Churchill	Vilmorin Immobilier Les Amoureux du Chocolat M.ALAIN BERTOT A&B M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE Zen Touch - Fleurs de Massy Société- LE TRAN	64 74 163 230 82 60 75	27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	166	17/12/2010	562 600		35 272	597 872
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Natalie Obadia Chanel	93 89	17/12/2010	1 120 600	72 607	69 925	1 263 132
LILLE	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	89	30/03/2011	540 000		33 752	573 752
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Libre	250	15/04/2011	630 000	1 388	74 663	706 052
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	155	20/05/2011	442 000		50 237	492 237
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	251	20/05/2011	535 000		60 816	595 816
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	FIB NC 7	261	20/05/2011	737 000		83 878	820 878
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Rouge Communication	91	20/05/2011	286 000		32 441	318 441
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	484	25/05/2011	780 000		126 345	906 345
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	SARL Maxin	162	08/06/2011	540 000		97 670	637 670
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	M. Tarek Jabri Libre Libre	138 87 200	28/06/2011	2 050 000	2 552	265 509	2 318 061

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre	150					
			M. Mednouny Sami	90					
			M. Tarek Jabri	95					
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour	171	29/12/2011	12 642 500	24 987	1 154 863	13 822 350
			L & K International	116					
			SARL Ines	233					
			Ines Formation	234					
			Safeware	235					
			Observatoire Méditerranéen de l'Energie	234					
			Particulier	46					
			Particulier	54					
			Particulier	58					
			Particulier	53					
			EXKI France	69					
			EXKI France	67					
			Particulier	20					
			EXKI France	36					
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	Geoke	151	13/07/2012	420 000		29 488	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Libre	545	27/09/2012	750 000	49 960	51 957	851 917
			Soilhi Distribution	542					
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alsemberg 819	TUI Belgium Retail	96	08/11/2012	800 000		128 562	928 562
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	Libre	87	23/04/2013	250 000		33 901	283 901
LIER	2500	Antwerpesstraat, 89	Libre	142	07/05/2013	950 000	-7 162	139 598	1 082 435
ANVERS	2020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	375	28/06/2013	775 000		82 644	857 644
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	J.P.B (Fabio Salsa)	55	30/08/2013	239 000		26 630	265 630
DUNKERQUE	59240	24/26/28 Bld Alexandre III	L'Amie Bart	155	29/08/2013	200 000		15 721	215 721
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du 11 Novembre-29 rue du Cheval Blanc	Picture Store 1	325	29/08/2013	1 237 490		85 872	1 323 362
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	170	17/09/2013	438 000		38 595	476 595
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Libre	44	16/09/2013	280 000		32 648	312 648
			Couleur Cacao	19	21/07/2014	120 000		8 874	128 874
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	BCBG Enterprise	286	27/09/2013	995 000		68 039	1 063 039
SAUMUR	49400	44 Avenue Saint Jean	SA Champigny (ETAM)	141	24/10/2013	315 000		39 572	354 572
PARIS	75001	158 Rue de Rivoli/2 Rue de l'oratoire	L'Etoile de Rivoli	215	20/11/2013	2 037 000		129 765	2 166 765
NICE	06000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	SAS Famor	210	26/11/2013	670 000	6 391	76 727	753 119
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	497	12/12/2013	950 000		123 681	1 073 681
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	Prestone Evènement	113	12/12/2013	280 000		42 650	322 650
LILLE	59000	94 Rue Nationale	M.Maaref Mohammed	258	10/02/2014	600 000		84 781	684 781
MONTELMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Mmes Haddou Nathalie et Fiona (Société Bride)	94	28/03/2014	590 000	-2 987	26 168	371 014
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Symbiose	284	27/03/2014	515 000		65 807	580 807
ELBEUF	76500	10 Rue des Martyrs	Caisse d'Epargne Prévoyance Normandie	734	14/04/2014	1 010 000		130 160	1 140 160
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	SARL APA (Les chocolats de Neuville)	25	18/04/2014	30 500		7 329	37 829
AUXERRE	89000	66 Rue du Temple	François Nicolas HIBIKI (Le Bar du Temple)	229	18/04/2014	86 000		14 738	100 738
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Trust Barber Shop	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL 2 Copines	46	07/05/2014	300 000	7 315	39 245	346 560
			Nine Diffusion (Enseigne DDP)	32					
			Libre	8					
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000		160 161	1 540 161

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804
MONTELMAR	26200	11 Rue Pierre Julien	Libre	91	02/07/2014	185 000	1 331	28 486	214 817
DREUX	28100	48/50 Grande Rue Maurice Violette	Mme Deslandes	374	21/07/2014	450 000		31 607	481 607
PARIS	75013	16 Rue de Tolbiac	SARL Ferdawes	30	28/08/2014	270 000		37 649	307 649
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 Bd Créteil	Libre	33	29/08/2014	300 000		37 081	337 081
			Maitrise et Développement de l'Habitat	32					
CHOLET	49300	87-89 Rue nationale	Libre	284	28/08/2014	750 000	161	100 314	850 475
LORIENT	56100	11 Rue de l'Assemblée Nationale	Les Tiroirs des Filles	128	10/09/2014	330 000		41 984	371 984
MARSEILLE	13001	2 Cours Lieutaud	Superette Lieutaud	69	24/09/2014	189 000		35 211	224 211
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marronniers"	SNC Tabac Porte de France	136	20/10/2014	418 000		50 534	468 534
NAMUR	5000	Rue de Marcholette 39/Rue Bailly 1-3-5	Fnac Vanden Borre	160	06/11/2014	800 000		109 527	909 527
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	Libre	46	12/12/2014	155 000		22 976	177 976
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	Dayte	190	22/12/2014	950 000	5 297	93 313	1 048 610
			SAS Clim Design	53					
			Wheelystart	218					
			Bietry Musique	138					
			Bietry Musique	-					
ORLEANS	45000	9 avenue de Paris	L'Assiette Gourmande (M.Khaldoun-Mme Coudy)	112	05/02/2015	228 000		28 924	256 924
PARIS	75011	78 Bd Richard Lenoir	SAS Etablissements Boch Frères	190	17/02/2015	820 000		79 090	899 090
PARIS	75004	6 rue Saint Bon	SAS L'Alsacien	87	06/03/2015	820 000		96 425	916 425
GAGNY	93220	32 rue Jean Jaurès	SAS Villemomble Optique	79	09/03/2015	690 000		92 340	782 340
			SARL Bijouterie Petit	50					
			M.G.S	64					
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	Cheaper	136	20/03/2015	630 000		80 243	710 243
PARIS	75007	14 rue Chomel	SCM Centre d'Echographie Sévres Babylone	93	24/03/2015	1 700 000		112 828	1 812 828
			SCM Dentaire Chomel	137					
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes	199	10/04/2015	850 000	5 685	93 905	949 590
			Libre	119					
SAINT BRIEUC	22000	51 rue Saint Guillaume	SC Retail Saint Briec	166	13/04/2015	690 000		82 413	772 413
GRASSE	06130	10-12 Bd du Jeu de Ballon	Produits Berger	30	17/04/2015	120 000		20 185	140 185
TOURS	37000	33 avenue de Grammont	SARL P.A.G	39	20/05/2015	530 000		69 405	599 405
			Gaj	45					
			SARL L'Audiophile	199					
LEVALLOIS PERRET	92300	79 rue Aristide Briand	LI-DA	56	18/06/2015	470 000		62 281	532 281
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart-3 rue de la Tour d'Auvergne	Le Comptoir	35	25/06/2015	285 000		30 399	315 399
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS Aerialgroup	95	10/07/2015	1 683 689		222 103	1 905 792
			SAS L'Atelier des Chefs	54					
			SAS L'Atelier des Chefs	222					
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	Monette Lefebvre	111	10/07/2015	332 209		43 353	375 562
			Baraa Coiffure	123					
COGNAC	16100	2 place d'Armes	Nocibe France Distribution	860	04/08/2015	560 000	17 878	64 156	642 034
QUIMPER	29000	14-16 rue du Sallé et 1 bis rue de Kergariou	SARL Greyhound	131	06/08/2015	230 000		32 888	262 888
SAINT LAURENT DU VAR	06700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		104 846	1 014 846
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	SARL Ginio	118	05/10/2015	330 000		42 153	372 153
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	Audika France	90	06/07/2016	230 000		30 113	260 113

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaïdi	120	06/11/2015	600 000		69 770	669 770
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		60 901	635 021
GRASSE	06130	15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Pharmacie Cazals	205	15/12/2015	738 400	3 132	55 214	796 746
MARSEILLE	13001	10 boulevard de la Libération	Libre	242	22/12/2015	400 000		47 758	447 758
LYON	69002	14 rue des Archers	Beopalpes	69	22/01/2016	280 000	11 253	34 680	325 933
NARBONNE	11100	19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	10/03/2016	450 000		58 666	508 666
VILLEMOMBLE	93250	4 rue Montel	NJH Distribution	413	29/03/2016	442 650		55 984	498 634
TARBES	65000	29 rue Maréchal Foch	Libre	290	13/05/2016	500 000	4 024	67 064	571 088
NIORT	79000	11 rue Ricard-30 rue Faisan	Du Pareil Au Même	155	30/06/2016	470 000		55 574	525 574
MONTPELLIER	34000	7 et 9 place du Millénaire	Lakhi	136	28/07/2016	380 000		50 460	430 460
NIMES	30000	8 rue Emile Jamais	Marziou	401	07/09/2016	570 000		67 961	637 961
AMIENS	80000	1-3-5 rue de Noyon-2 rue Lamartine	Bonbons des Iles	189	08/09/2016	375 000		49 185	424 185
SAINT MALO	35400	5 rue Broussais-4 passage de la Grande Hermine	Maje	67	14/09/2016	786 000		58 737	844 737
ANGERS	49000	21 rue des Poëliers	Vabbe - Epicerie Italienne	39	21/09/2016	318 500		22 634	341 134
NANTES	44000	3 rue de l'Arche Sèche-3 place du Bon Pasteur	Platinum	48	28/11/2016	425 000		29 749	454 749
QUIMPER	29000	43 rue Kéréon	IKKS Retail	318	28/11/2016	767 000		63 894	830 894
MENTON	06500	6 Place du Cap-10 rue Ciapetta	Puglia	44	19/01/2017	394 000		58 041	452 041
AVIGNON	84000	34 boulevard Saint Michel	Foncia Fabre Gibert	716	31/01/2017	1 030 000		76 061	1 106 061
PARIS	75017	2 bis rue Logelbach	Botimyst	182	29/03/2017	833 500	93 633	64 857	991 990
PARIS	75008	155 rue du Faubourg Saint-Honoré	Homyz Studio	120	29/03/2017	980 200		76 273	1 056 473
PARIS	75006	9 rue Danton	Asia Line	129	29/03/2017	695 300		55 904	751 204
BESANCON	25000	3 rue des Granges	JMH	64	12/05/2017	350 000		47 249	397 249
BESANCON	25000	44 Grande Rue	Bisson	88	12/05/2017	450 000		60 748	510 748
SOISY SUR SEINE	91450	Centre Cial Les Meillottes-Rue de la Forêt-Rue de l'Ermitage	Sari Mantovani Mme Carole Gautier Nico-Coaching-Soisy Nico-Coaching-Soisy O Jardins des Sens	172 70 151 115 6	12/05/2017	675 000	136 287	89 088	900 375
CANNES	06400	74 boulevard Carnot	JMKoncept	100	03/07/2017	408 000		43 771	451 771
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet-1 à 17 rue Jean Descas	SNCF SNCF SNCF Wimoov Eryma Télésurveillance Eryma Télésurveillance Euro Cargo Rail Crédit Immobilier de France SOFIAP Partenarail 44 parkings	195 450 155 208 195 189 232 129 107 -	03/10/2017	3 700 000	229 938	420 372	4 350 310
LYON	69002	4 rue du Plat	J et B Rodde	42	11/10/2017	225 000		14 199	239 199
LYON	69002	18 rue Childebert	Eovi-MCD Mutuelle	55	11/10/2017	630 000		48 811	678 811
BISCARROSSE	40600	156 avenue de la Plage-40 rue des Tamaris	Mercurie Mme Pinaud Laure	366 37	26/10/2017	880 000		64 350	944 350
COLOMIERS	31770	Centre Cial Plein Centre - Rue du Centre - 11 allée du Périgord	OC Colomiers Mme Hurtado Soufyane Hamadouche Etablissements Nicolas	220 87 40 73	03/11/2017	920 000		72 650	992 650

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
MARSEILLE	13001	19 rue Venture	Good	41	06/11/2017	270 000		35 799	305 799
SANARY-SUR-MER	83110	10 Place Albert Cavet	Les 3 M	96	01/12/2017	320 000		42 450	362 450
ANNEMASSE	74100	16 rue de la Gare	Damart-Serviposte	236	28/12/2017	880 000		71 650	951 650
ANGERS	49100	17-19 rue Valdemaine-2 rue Bodinier	Angers 55	33	29/12/2017	315 000		22 586	337 586
TOULOUSE	31000	5-7 rue du Moulin Bayard	Axe travail temporaire Intérim 31 Nacarat Oasys Sud Ouest Link by net Rouaix Rouaix Serthy Ingénierie TSO Catenaires TSO Catenaires	109 71 315 122 186 343 129 112 312 243	12/02/2021	6 400 000		615 171	7 015 171
LE HAVRE	76620	5-13 rue Saint Just	Legal	13 486	30/06/2021	5 015 240		229 760	5 245 000
VILLENEUVE LES BOULOC	31260	1 avenue de Fontreal	Danone produits frais France	5 723	30/08/2021	5 840 000		649 853	6 489 853
SAINT-PRIEST	69800	220 rue Ferdinand Perrier	MP Filtri France	1 265	01/10/2021	2 260 000		123 983	2 383 983
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>62 958</b>		<b>121 614 353</b>	<b>2 261 586</b>	<b>11 663 600</b>	<b>135 539 540</b>



Rue Kéréon - Quimper (29)

# 3

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 2 mars 2021, le 26 mai 2021, le 18 novembre 2021 et le 10 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2021 et perspectives 2022.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. La qualité du patrimoine de votre SCPI et ses performances financières sont là pour en témoigner.

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

Au cours de l'exercice 2021, les actions de la gestion ont permis de relouer treize surfaces commerciales de centre-ville, une surface de bureaux, une surface d'habitation, de renouveler douze baux pour un total de loyers annuels obtenus de 811 K€ au titre de ces renouvellements (en baisse de 4,3% par rapport aux loyers précédents), et de percevoir des indemnités de déspecialisation.

En matière d'investissements, SOFIERRE a maintenu un rythme d'acquisition soutenu orientée vers la logistique, les locaux d'activité et les bureaux pour un montant total de 21,1 M€ générant une rentabilité immédiate moyenne de 5,4 %. Ces acquisitions ont permis à votre SCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine en investissant 14,1 M€ en actifs de logistique/activité au travers de trois opérations situées, pour l'une proche de

Lyon (69) et loué à un groupe international dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, pour une autre proche de Toulouse (31) et loué à une filiale du groupe Danone dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans ou encore au sein de la Métropole du Havre (76).

La société de gestion a aussi cédé au cours de l'année trois murs de commerces situés en région ainsi qu'un parking situé à Paris (7e) pour un montant global de 865 K€ net vendeur, constatant ainsi une moins-value de 195 K€, mais présentant une progression de +25,4 % par rapport aux valeurs d'expertises. Ces ventes permettent de se séparer d'actifs générant des coûts de portage et donc une performance négative, d'éviter des travaux lourds à réaliser, d'améliorer le taux d'occupation financier et de réinvestir le produit des cessions dans des actifs davantage conformes à la stratégie d'investissement et générateurs de rendement.

Le résultat de l'exercice 2021 de 5 511 292 € a permis à la Société de Gestion de distribuer aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 29,52 € par part. Rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2021, le dividende procure un rendement de 4,80 %, en hausse de +9,3 % par rapport à l'année précédente. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour gros entretiens qui totalise 202 K€ à la fin de l'exercice.

On observe à périmètre constant, une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de + 1,9 % par rapport à 2020. La valeur de reconstitution par part est en hausse de +1,67 % pour se situer à 651,67 € fin 2021 contre 640,98 € à fin 2020. Le prix de souscription est en progression sur l'année, il ressort à 630 € par part contre 615 € auparavant, représentant une hausse de +2,4%.

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

Béatrice PARENT

**Présidente du Conseil de Surveillance**



Rue du 11 Novembre - Clermont-Ferrand (63)

# 4

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2021)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	52	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	54
-----	---	----	-----	---	----

## 4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

À l'Assemblée Générale,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19, crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, induisent de multiples conséquences pour les 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 paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

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

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

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

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

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

économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Bry-sur-Marne, le 4 avril 2022

Le commissaire aux comptes

CABINET GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD

## 4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée Générale,

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

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

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

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

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

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2021 un montant de 838 763 Euros.

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

À ce titre, un montant de 800 473 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2021.

- Conformément à l'article 19-4 des statuts modifié par l'Assemblée Générale mixte en date du 16 juin 2015, la société de gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2021 s'élève à 21 625 Euros. Cette commission est prélevée sur les réserves des plus-values réalisées.

Fait à Bry-sur-Marne, le 4 avril 2022

Le commissaire aux comptes

CABINET GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD



Place des Corps Saints - Avignon (84)

# 5

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE  
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ..... 56

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE  
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
EXTRAORDINAIRE ..... 58

### 5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2021 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 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle prend préalablement acte :

- de la dotation au 1<sup>er</sup> janvier 2021 d'un montant de 199 896,00 € au report à nouveau dans le cadre de la mise en œuvre d'un changement de méthode comptable concernant l'étalement des frais de refinancement portant le report à nouveau à 2 270 522,96 € ;
- du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2020, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 86 377,83 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2021	5 511 291,72
Report à nouveau (après impact du changement de méthode comptable)	2 270 522,96
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	86 377,83
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>7 868 192,51</b>

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 5 824 602,37 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 043 590,14 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 29,52 € au titre de l'exercice 2021.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, d'un montant de 9,97 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- Valeur comptable : 82 229 836,85 € soit 401,09 € par part ;
- Valeur de réalisation : 109 282 739,82 € soit 533,04 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 133 604 346,37 € soit 651,67 € par part.

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 75 400 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, 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 15 des statuts. Etant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

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

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

#### Candidats :

- M. Patrick CALMET
- M. Christian DESMAREST

**Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :**

- M. Patrick CALMET

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

**DIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 13 000 € pour l'année 2022, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

**ONZIÈME RÉSOLUTION**

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

## 5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### DOUZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ

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

- de préciser dans les statuts que les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société et que les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société sont à la charge de la SCPI,
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 19 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 19 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

19.5 La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais de labellisation ou de mise aux normes,

.../...

- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,

.../...

#### NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 19 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

19.5 La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes),

.../...

- Les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants),

.../...

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

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





**SOFIDY SAS**

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