

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL



Rapport Annuel

Édito

“ *Des performances robustes et des investissements prudents sur 2022 pour poursuivre la mise en œuvre du plan de diversification de Sofipierre* ”

Chers associés,

L'année 2022 s'achève sur des bons résultats pour votre SCPI qui affiche des indicateurs de performance en progression en raison de fondamentaux solides et d'un patrimoine diversifié et granulaire avec une bonne mutualisation de ses locataires. La collecte est restée dynamique tout au long de l'année 2022 pour atteindre un montant total de 19 M€.

En matière d'investissements, Sofipierre a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition d'actifs immobiliers de bureaux pour un montant total de 10,6 M€ générant une rentabilité immédiate moyenne de 5,4 %⁽¹⁾. Ces acquisitions ont permis à votre SCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine au travers de cinq opérations situées en région proche des grandes métropoles à Montpellier (34), Lille (59), Aix-en-Provence (13), Lyon-Dardilly (69) et Bordeaux (33).

L'année écoulée a également permis une progression du taux d'occupation financier pour atteindre un niveau élevé de 96,23 %⁽²⁾, contre 93,41 % pour l'exercice 2021 et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2022 de 93,67 % à date de rédaction de l'édito.

Les bonnes performances opérationnelles permettent un niveau de distribution annuelle de dividendes de 30,48 € par part pour l'année 2022, en hausse de +3,3 % par rapport à l'exercice précédent (29,52 € par part) soit un taux de distribution brut de 5,10 %⁽³⁾. Pour rappel, le prix de souscription de la part a en outre progressé de +4,0 % sur l'exercice, ce qui porte le TRI du véhicule à +10,13 % depuis sa reprise par SOFIDY en 1999.

Dans un contexte marqué par le relèvement rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, les valeurs d'expertise résistent et affichent une baisse modérée de -0,6 % à périmètre constant sur un an, grâce à la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et à la prise en compte de l'indexation des loyers.

Capitalisant sur la qualité de son patrimoine et d'une trésorerie disponible de 15 M€ à fin 2022, Sofipierre s'attachera en 2023 à saisir les opportunités de marché à venir afin de poursuivre son développement.

La Société de Gestion

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

(3) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés représente 5,5 % du dividende brut avant prélèvement obligatoire et fiscalité immobilière.

01

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	15
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16
1.4. Gestion locative	20
1.5. Gestion immobilière	22
1.6. Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	23
1.7. Résultats financiers	29
1.8. Expertises et valeur de la société	33
1.9. Fiscalité	34
1.10. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	35
1.11. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	37
1.12. Perspectives	38
1.13. Présentation des projets de résolutions extraordinaires	39

02

Rapport financier sur l'exercice 2022 41

2.1. État du patrimoine	42
2.2. Tableau de variation des capitaux propres	43
2.3. Engagements hors-bilan	43
2.4. Compte de résultat de l'exercice	44
2.5. Annexe aux comptes	46
2.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022	51

03

Rapport du conseil de surveillance 57

04

Rapport des commissaires aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022) 59

4.1. Rapport général des commissaires aux comptes	60
4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	62

05

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 63

5.1. De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire	64
5.2. De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire	66

06

Rapport périodique SFDR 69

6.1. Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	70
--	----

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 possibilité de 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 2022	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
Société de Gestion	M. Yves BOUGET
	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 Simplifiées 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 : FITECO – M. Erwan GUINARD - 183 rue de la Pompe – 75116 Paris
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

Sofipierre en un coup d'oeil

Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

150,9 M€

Capitalisation au 31/12/2022

10,13 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2022 depuis la
reprise de la gestion de la
SCPI par SOFIDY (1999)

291

Unités locatives

96,23 %

Taux d'occupation financier
en 2022⁽¹⁾

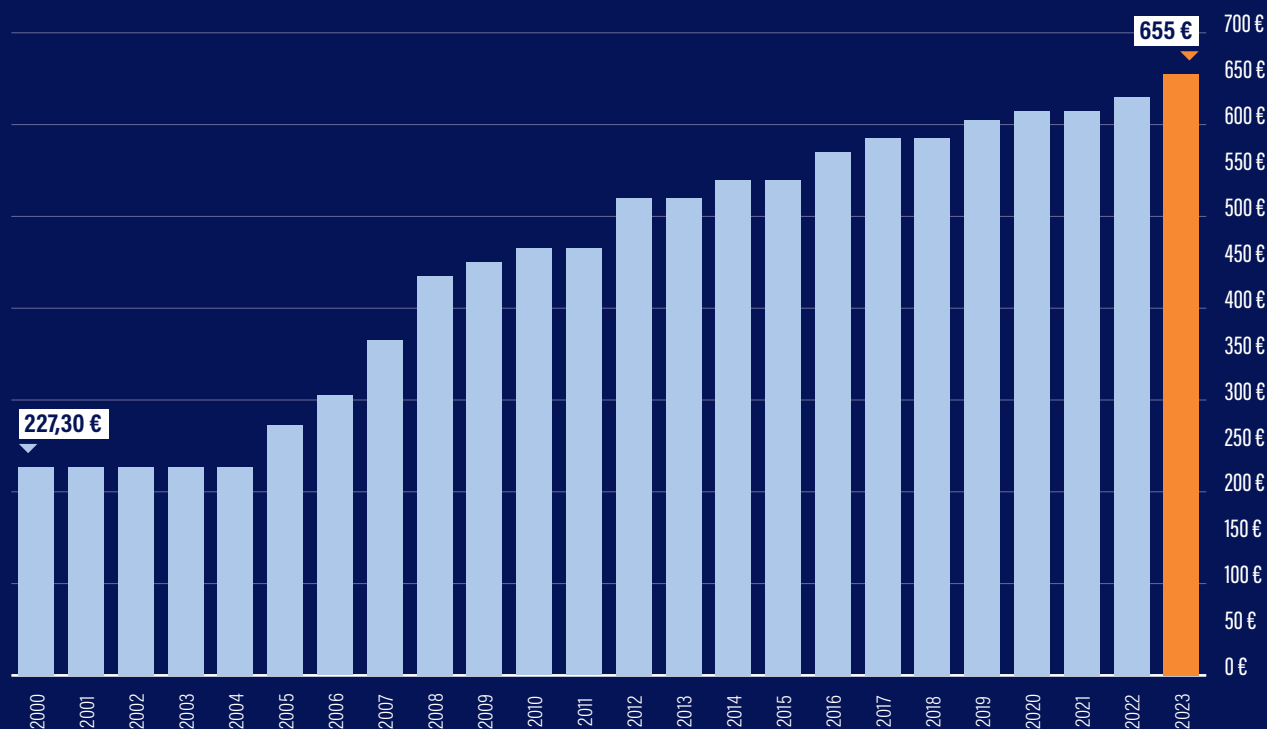
5,10 %

Taux de distribution⁽²⁾

2 088

Épargnants

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



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

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés représente 5,5 % du dividende brut avant prélèvement obligatoire et fiscalité immobilière.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

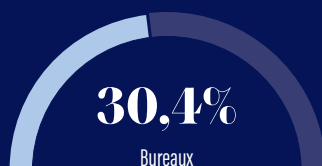
Composition du patrimoine à fin 2022

(en % des valeurs vénale hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : 28,5 %
- Région Parisienne : 14,1 %
- Région - hors île-de-France : 55,3 %
- Etranger (Belgique) : 2,1 %

► Répartition par typologie d'actifs



Sofipierre en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



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



Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)



Rue Lafayette - Bordeaux (33)



Rue Ferdinand Perrier - Saint-Priest (69)



Rue du Président E.Herriot - Lyon (69)

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31.12.22		31.12.21	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	14 774 442		13 213 289	
dont loyers	9 059 815		8 004 563	
Charges	8 221 634		7 701 997	
RÉSULTAT	6 552 808	30,90	5 511 292	27,87
Bénéfices distribuable	8 849 771		7 868 193	
Dividende ordinaire	6 459 539	30,48	5 824 602	29,52
dont prélèvement sur le report à nouveau			313 311	1,58

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	35 026 424		31 162 736	
Total des capitaux propres	97 206 579		82 229 837	
Dettes bancaires globale	45 330 827		44 989 378	
Nombre de parts	230 437		205 018	
Nombre d'associés	2 088		1 922	
Capitalisation	150 936 235		129 161 340	
Prix de souscription ⁽²⁾		655,00		630,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		642,50		619,53
Valeur de retrait		589,50		567,00

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD	155 569 400		150 910 000	
Valeur comptable	97 206 579	421,84	82 229 837	401,09
Valeur de réalisation	120 630 693	523,49	109 282 740	533,04
Valeur de reconstitution	146 431 663	635,45	133 604 346	651,67
Surface du patrimoine (m ²)	65 666 m ²		62 958 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽³⁾	96,23 %		93,41 %	

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

(2) Le prix de souscription par part a été porté à 655 € à compter du 19 octobre 2022.

(3) Déterminé par 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 qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

	2022	2021
Taux de distribution brut ^{(4) (7)}	5,10 %	4,80 %
Taux de distribution net ^{(5) (7)}	4,84 %	4,80 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁷⁾	+3,71 %	+0,74 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+3,97 %	+2,44 %
Rendement global immobilier ^{(6) (7)}	3,05 %	5,63 %

(4) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés représente 5,5 % du dividende brut avant prélèvement obligatoire et fiscalité immobilière.

(5) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

(6) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(7) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾

	Au 31.12.22	Au 31.12.21
TRI sur 10 ans	6,45 %	6,07 %
TRI sur 15 ans	7,50 %	9,37 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	10,13 %	10,15 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1989)	3,25 %	3,15 %

(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).

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.7	Résultats financiers	29
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.7.1	Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices	29
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.7.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	30
1.1.3	Le marché immobilier en 2022	13	1.7.3	Évolution du taux de distribution	30
1.2	Évolution du capital et marché des parts	15	1.7.4	Diverses mentions obligatoires	31
1.2.1	Évolution du capital	15	1.7.5	Tableau de flux de trésorerie	32
1.2.2	Fluidité du marché des parts	15	1.8	Expertises et valeur de la société	33
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	16	1.8.1	Valeur du patrimoine	33
1.3.1	Investissements de l'exercice	16	1.8.2	État annexe retraçant la valeur de la société	33
1.3.2	Financements bancaires des investissements	17	1.9	Fiscalité	34
1.3.3	Arbitrages de l'exercice	17	1.9.1	Fiscalité 2022 pour une part de pleine jouissance	34
1.3.4	Composition du patrimoine à fin 2022	18	1.9.2	Régime fiscal	34
1.4	Gestion locative	20	1.10	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	35
1.4.1	Taux d'occupation financier	20	1.10.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance	35
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	20	1.10.2	Contrôle interne	35
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	21	1.10.3	Gestion des conflits d'intérêts	36
1.4.4	Litiges	21	1.11	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	37
1.5	Gestion immobilière	22	1.12	Perspectives	38
1.5.1	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	22	1.13	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	39
1.6	Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	23			
1.6.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	23			
1.6.2	Démarche ESG de SOFIDY	24			
1.6.3	PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	25			
1.6.4	PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	26			
1.6.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	27			
1.6.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	28			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fait preuve de résilience en 2022 pour atteindre +3,4 % après avoir connu un fort rebond en 2021 (+5,2 %) marqué par la reprise de l'activité post-pandémie. Cette résilience résulte toutefois principalement de l'inertie générée par la sortie de crise sanitaire en 2021 et la croissance s'est estompée au fil de l'année 2022. L'économie européenne a été impactée durant l'exercice par les fortes incertitudes géopolitiques dues en particulier à la guerre en Ukraine, par le niveau élevé de l'inflation et en particulier de la forte hausse des prix de l'énergie, et par le resserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne limitant les dépenses et la production. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, la décélération de la croissance étant plus importante en France (+2,6 %) et en Allemagne (+2,4 %), qu'aux Pays-Bas (+4,4 %), en Espagne (+5,3 %) ou en Irlande (+7,6 %) dont les économies demeurent moins sensibles aux importations de matières premières dont l'énergie.

En France, la croissance du PIB s'établit à +2,6 % au global sur l'année 2022 après un pic à +6,8 % en 2021 (source INSEE). Le PIB a ainsi continué à progresser mais à un rythme nettement moins soutenu qu'un an auparavant avec un ralentissement de l'ensemble de ses composantes. La consommation des ménages a progressé de +2,7 % (contre +5,2 % en 2021) avec un repli au dernier trimestre notamment de la consommation alimentaire et de la consommation énergétique. L'investissement des entreprises progresse de +3,5 % (contre +11,4 % en 2021) freiné par le secteur de la construction et les produits manufacturés. Quant au commerce extérieur, il est en repli de -0,7 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

L'année 2022 a été marquée par un regain d'inflation très marqué, en moyenne annuelle les prix à la consommation progressent de +5,2 % en France (contre +1,6 % en 2021), tirés par une accélération des prix de l'énergie (+23,1 %) et de l'alimentation (+6,8 %) avec néanmoins une accalmie en fin d'année. Le niveau d'inflation en France reste toutefois moindre que celui des autres principaux pays européens.

Concernant l'emploi, le taux de chômage en France s'élève à 7,2 % de la population active au 4e trimestre 2022, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé reste dynamique en 2022, avec 304 900 emplois créés. L'emploi salarié du secteur privé excède ainsi son niveau d'avant crise de 888 000 emplois.

Après une année 2022 marquée par une résilience de la croissance économique, la zone euro en général et la France en particulier pourraient connaître une croissance faible mais légèrement positive en 2023. Une inflation forte pourrait rester persistante sur les premiers mois puis connaître un ralentissement compte tenu de la détente des prix de l'énergie après un hiver doux et de l'effet décalé des mesures de soutien budgétaire des gouvernements (bouclier tarifaire), tout en restant supérieure aux niveaux cibles de la BCE.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de retour de l'inflation, la BCE a resserré sa politique monétaire avec un relèvement à quatre reprises de ses taux directeurs depuis juillet 2022 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 3 % en février 2023 (contre 0 % il y a un an). Les taux d'intérêts

interbancaires ont évolué de -0,57 % fin 2021 à +2,13 % fin 2022 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +0,20 % fin 2021 à +3,11 % fin 2022.

1.1.3 Le marché immobilier en 2022

Après une année 2021 marquée par la sortie de la pandémie Covid-19 en Europe et par une forte reprise des investissements immobiliers, l'année 2022 a été impactée par le conflit en Ukraine et la forte hausse des coûts de financements entraînant un attentisme de la part des investisseurs dès le printemps 2022. Ainsi, 253 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2022 (source BNP Real Estate), en retrait de -12 % par rapport à l'année précédente avec d'importantes disparités géographiques et un net ralentissement sur le dernier trimestre avec seulement 49,0 milliards d'euros investis soit -55 % par rapport au 4^e trimestre 2021.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 64,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2021) et 54,1 milliards d'euros (-16 % par rapport à 2021).

En France, 28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur l'année 2022, soit un montant stable par rapport à l'année 2021 (+1,4 %). Après des volumes d'investissements importants au 2^{ème} et au 3^{ème} trimestres avec respectivement 7,8 milliards et 8,3 milliards d'euros, le dernier trimestre a nettement ralenti avec un volume investi de seulement 6,3 milliards d'euros (-43 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2021). L'année 2022 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi, dans la continuité de 2021, les montants investis en immobilier de bureaux ont ralenti alors que le marché des actifs de commerces et de la logistique a poursuivi son essor.

COMMERCES

Avec 5,6 milliards d'euros, les montants investis en 2022 en commerces affichent une forte hausse (+75 %) par rapport à 2021 à la suite des levées des restrictions sanitaires et des appréhensions post-Covid des investisseurs. La dynamique d'investissement sur cette classe d'actifs s'est particulièrement concentrée sur les trois premiers trimestres avec un volume investi de 4,6 milliards, avant un ralentissement sur le dernier trimestre. Le commerce représente ainsi 21 % des volumes investis en immobilier d'entreprise en France et marque le retour en grâce de cette classe d'actif.

L'année 2022 a été portée par un nombre important d'opérations de taille supérieure à 100 M€ (plus de 50 % des montants investis) pour un total de 2,79 milliards d'euros investis avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition du 150 avenue des Champs-Élysées à Paris (8^e) pour 650 M€ par un fonds d'investissement ou encore une prise de participation par deux assureurs dans le centre commercial Westfield Carré Sénart pour 450 M€.

Les autres typologies du commerce ont également profité de ce regain d'intérêt de la part des investisseurs avec 2,1 milliards investis en commerce de périphérie et 1,9 milliards en commerce de centre-ville. D'importantes transactions ont eu lieu sur ces typologies d'actifs avec notamment l'acquisition du portefeuille Unity de boutiques de centre-ville à Paris ou encore l'achat des portefeuilles Horus et Saphir en région par des véhicules gérés par Sofidy.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont augmenté sur l'année 2022 dans le contexte de hausse des taux d'intérêt. Les taux de rendements prime sont ainsi passés pour les pieds d'immeuble à Paris de 3,20 % en 2021 à 3,50 % en 2022, de 4,50 % à 4,75 % pour les centres commerciaux, et sont restés stables pour les retail park à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2022, atteignant 146,9 milliards d'euros, en hausse de +13,8 % par rapport à 2021 (source :

Fédération du e-commerce), largement portée par la progression des ventes dans le secteur des transports, du tourisme et des loisirs qui tirent le secteur des services (+36 % sur un an). Cependant les ventes de produits sur Internet sont en recul de 7 % par rapport à 2021, année encore marquée par un confinement lié à la pandémie de Covid-19. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce ralenti pour représenter 12,5 % du commerce de détail contre 14,1 % en 2021.

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 2022, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 13,9 milliards d'euros investis (49,5 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -11 % par rapport à ceux de l'année précédente.

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 10,4 milliards investis en 2022 malgré une prudence des investisseurs sur ce secteur qui se traduit par un recul de -20 % des investissements en Île-de-France. En revanche les marchés régionaux continuent d'afficher leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3,6 milliards d'euros (+13 % en 2022) dans les métropoles régionales, principalement portés par les métropoles de Lyon, Aix-Marseille et Lille.

L'évolution des investissements en bureaux en Île-de-France est néanmoins hétérogène avec un marché parisien plus attractif (5,8 milliards d'euros soit +2 % par rapport à 2021), contrairement aux secteurs de la Défense (0,45 milliard d'euros soit -62 % par rapport à 2021), la 1^{ère} couronne (1,3 milliard d'euros soit -55 % par rapport à 2021) et le croissant ouest (1,9 milliard d'euros soit -17 % par rapport à 2021) en raison d'investisseurs très sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles bénéficiant d'une forte centralité, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs.

Malgré la hausse des loyers, la pression exercée par la hausse des taux d'intérêt entraîne une augmentation de 30 points de base des taux de rendements bureaux prime sur 2022. Ainsi les taux de rendement prime s'établissent à 3,00 % pour Paris QCA, 3,50 % pour le croissant ouest et 4,10 % à la Défense. En région, une semblable décompression ramène les taux de rendements bureaux prime à plus de 4,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon qui atteint 3,70 %.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,9 % fin 2022 en hausse par rapport à l'année 2021 (7,1 %), en raison de la livraison de plusieurs chantiers importants, comme la Tour Hekla à La Défense. L'offre de surface à un an reste contrastée entre les différents secteurs franciliens, entre une offre abondante en Péri-Défense et sur la première couronne, et à l'inverse, un manque d'offres important à Paris. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 3,5 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (15,7 %), le croissant ouest (13,6 %) ou la 1^{ère} couronne (14,2 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet de voir les loyers prime progresser en 2022 pour atteindre un nouveau record de 1 000 €/m²/an.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

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*.

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 bien connectés aux transports en commun et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

Logistique / locaux d'activités

Avec 6,4 milliards d'euros d'investissements en 2022, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France se maintient à un niveau élevé, en dessous du niveau record d'investissements constaté sur l'année 2021 (6,7 milliards d'euros). Ce segment représente cette année 23 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 25 % l'an dernier et 15 % en 2020.

Le marché des transactions aura de nouveau été animé cette année par des cessions de plusieurs portefeuilles d'envergure, notamment au travers des portefeuilles TRIO et CROSSBAY pour des montants respectifs de 350 millions d'euros et 185 millions d'euros. Au global, quatorze transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été signées en 2022, dont les deux de plus de 300 millions d'euros.

Dans le contexte de progression des taux d'intérêt, les taux de rendements prime sont passés pour la logistique de 3,20 % en 2021 à 3,80 % en 2022, et de 4,00 % à 4,50 % pour les locaux d'activités.

Résidentiel

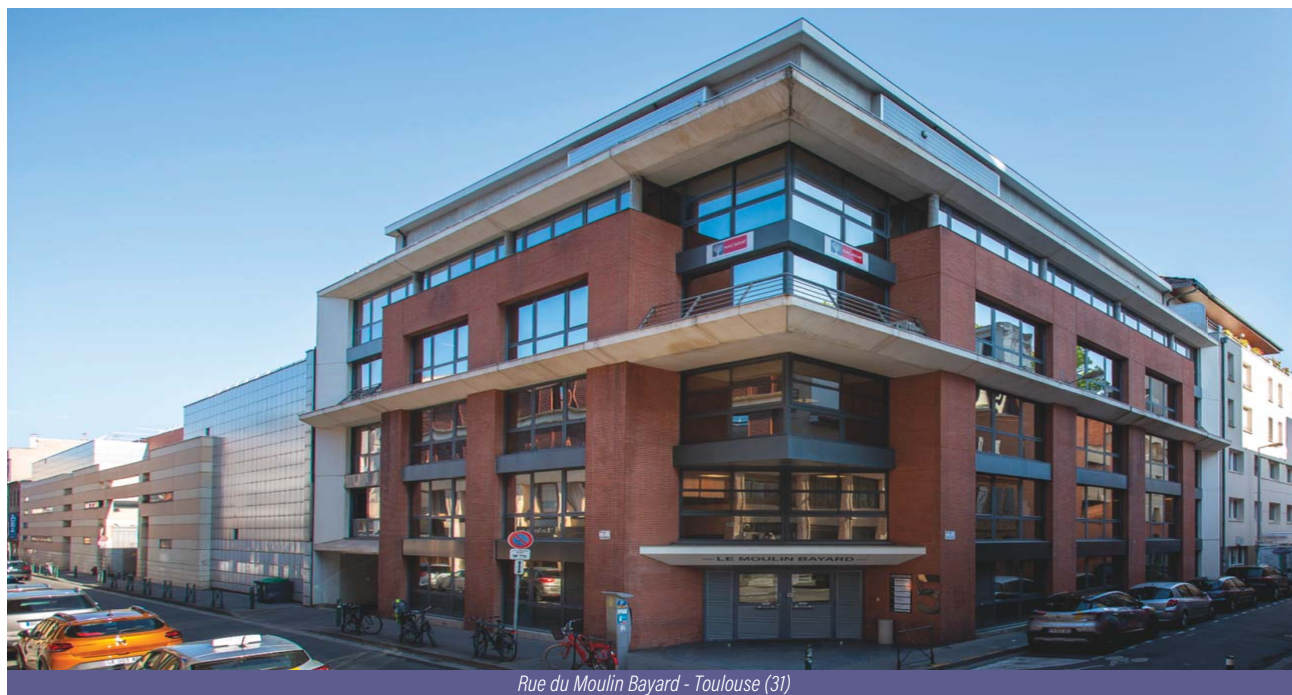
Après avoir atteint un nombre record en 2021, l'année 2022 marque un ralentissement des transactions dans le résidentiel, notamment sur la deuxième partie de l'année. Le marché du résidentiel en France affiche un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,13 millions de transactions à fin septembre 2022 (hors Mayotte, source indices notaires INSEE) en baisse de -6 % par rapport à fin septembre 2021.

En parallèle, la hausse des prix dans les logements anciens en France métropolitaine se poursuit sur un an glissant mais cette progression décélère légèrement : +6,4 % au troisième trimestre 2022, après +6,8 % au deuxième trimestre et +7,3 % au premier trimestre, avec des disparités fortes entre l'Île de France (+2,0 %) et la dynamique de la province (+8,1 %).

Comme en 2021, le prix des maisons anciennes augmente plus rapidement que pour les appartements, et ce depuis le quatrième trimestre 2020, pour

atteindre une progression de + 8,2 % sur un an au 3ème trimestre 2022 (+5,7 % en Île-de-France et de +8,6 % pour le reste de la France) et de +4,0 % sur le prix des appartements anciens (+0,2 % en Île de France et +7,1 % en province). A Paris les prix des appartements sont en légère baisse sur un an à 10 590 € par m² au 3ème trimestre 2022 soit -1,2 % sur une année.

Même si particuliers et bailleurs sociaux jouent un rôle toujours central dans les opérations d'investissement résidentiel, cette classe d'actifs fait désormais partie de la stratégie des investisseurs institutionnels et ce malgré un taux de rendement immédiat plus faible que sur les autres classes d'actifs et une gestion locative plus complexe. Les évolutions sociétales et la crise sanitaire ont en effet mis en avant la résilience de cette classe d'actif, par ailleurs toujours caractérisée par une demande très supérieure à l'offre. Les montants investis dans l'immobilier résidentiel vendu en bloc sur l'ensemble de l'année 2022 s'élèvent ainsi à 5,6 milliards (Source ImmoStat).



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

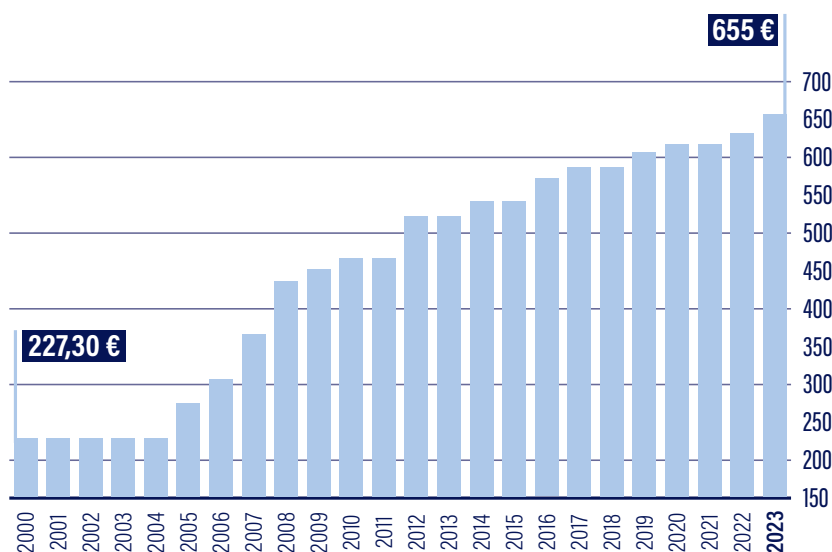
En 2022, 29 861 nouvelles parts ont été souscrites et 4 442 parts ont été retirées, soit une collecte brute de 18,9 M€ et une collecte nette de 16,4 M€.

La Société de Gestion a relevé le prix de la part de SOFIPIERRE à 655 € (contre 630 € précédemment) à compter du 19 octobre 2022, représentant une hausse de +4,0 % 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
2021	31 162 736	7 946 055	5 366 597	205 018	1 922	800 473	630
2022	35 026 424	18 917 205	16 365 628	230 437	2 088	1 891 721	655

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

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



1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 4 442 parts ont été retirées pendant l'année 2022. 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 2022, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
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 €
2021	-	4 616	2,35 %	2,25 %	N/S	-	967 €
2022	-	4 442	2,17 %	1,93 %	N/S	-	832 €

* 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 bureaux et logistique-activité, Sofipierre 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 2022, la SCPI a investi à un rythme soutenu dans plusieurs actifs répondant à ces critères pour un prix de revient de 10 622 K€ frais inclus:

- un actif de bureaux situé place Ernest Granier à Montpellier (34) dans le secteur de Port-Marianne, le nouveau centre urbain de la préfecture héraultaise, situé à proximité du centre-ville. Ce quartier se distingue par sa capacité à associer ville et nature, qualité de vie et centralité, puisque la zone est rapidement desservie par le tramway depuis le centre-ville. L'acquisition, pour un prix de revient de 1 784 K€ frais inclus, développe au total une surface utile de 669 m² et est aujourd'hui loué à 100 % ;
- un immeuble mixte bureaux et commerces situé rue Nationale à Lille (59) en plein cœur du centre-ville, à 1 minute à pied de la Grand Place et à proximité immédiate des transports, pour un prix de revient de 4 167 K€. L'actif multilocataire développe une surface totale de 1 044 m² comprenant un rez-de-chaussée, un sous-sol et 6 étages et est entièrement loué ;

- un immeuble de bureaux à Aix-en-Provence (13) situé dans le pôle d'activité des Milles situé à mi-distance du centre-ville et de la gare TGV, entre les autoroutes A8 et A51 pour un prix de revient de 2 049 K€ frais inclus. Loué en totalité à Linxo, une fintech spécialisée dans l'optimisation de l'agrégation de comptes bancaires, par un bail de 6 ans fermes débuté en 2021, l'actif développe une surface utile de 793 m² ;
- un immeuble de bureaux à Dardilly (69) situé dans le second pôle tertiaire Techlid de la Métropole de Lyon, pour un prix de revient de 2 081 K€ frais inclus. L'actif est situé dans une commune où la population est en croissance et bénéficie de nombreuses infrastructures de transport. Loué en totalité à deux entreprises du secteur de la Tech dans le cadre de baux de 6 ans fermes, l'actif développe 742 m² de surface utile ;
- un plateau de bureaux situé à Bordeaux (33), rue Lafayette, en plein cœur du centre-ville, entre la place des Quinconces et la place de la Bourse pour un prix de revient de 540 K€. L'actif développe une surface de 87 m², au 3^{ème} étage d'un immeuble de 5 étages. Acheté vacant lors de son acquisition, il est dorénavant loué au groupe Sofidy après la réalisation d'une expertise indépendante et d'une revue par le service conformité ;

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	266 place Ernest Granier - Montpellier (34)	Kaufman & Broad; Legalplace	669 m ²	1 784 K€	28/01/2022
Bureaux / Commerces	54-58 rue Nationale - Lille (59)	E-Consulting, Intérim 31, Meilleur Placement, Anthéa RH Conseil, Aktehom, PEPS diffusion ;	1 044 m ²	4 167 K€	10/06/2022
Bureaux	10 rue du lieutenant Parayre - Aix-en-Provence (13)	Linxo	793 m ²	2 049 K€	15/06/2022
Bureaux	15 chemin du Plateau - Lyon/Dardilly (69)	Pro Expertise, Urban Echo	742 m ²	2 081 K€	29/06/2022
Bureaux	3 rue Lafayette - Bordeaux (33)	Sofidy	87 m ²	540 K€	20/09/2022
TOTAL			3 334 m²	10 622 K€	



Rue Lieutenant Parayre - Aix-en-Provence (13)

1.3.2 Financements bancaires des investissements

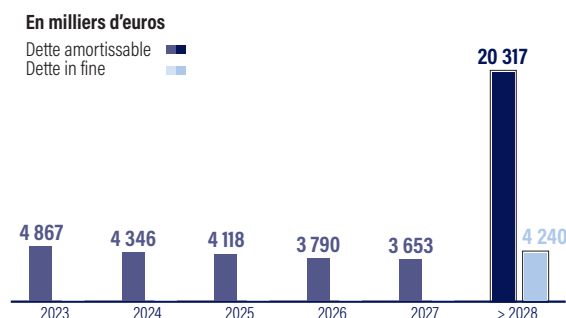
Les investissements de 2022 ont été en partie financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 4 700 K€, sur des durées entre 12 et 16 ans, à taux fixe (entre 1,15 % et 2,13 %) et totalement amortissables.

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire s'élève à 45,3 M€, et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2022 est de 1,66 % (stable par rapport à 2021) et le coût instantané est de 1,68 % au 31 décembre 2022;
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 94,5 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 5,5 % ;
- la durée⁽¹⁾ est de 6 ans et la durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 2 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice ressort à 29,1 % au 31 décembre 2022. Pour rappel ce ratio doit rester inférieur à 50 % conformément aux statuts, soit un montant plafond de 75 400 000 € conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2022.

Au 31 décembre 2022, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,42 et 1,42 (contre 1,48 et 1,48 au 31 décembre 2021)

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

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

1.3.3 Arbitrages de l'exercice

Votre SCPI a réalisé les cessions immobilières suivantes au titre de l'exercice 2022 :

- une cession opportuniste pour un actif mixte (bureau et commerce) situé rue du Faubourg-Saint-Honoré à Paris (8^{ème}) détenu en indivision avec la SCPI Immorente (quote-part Sofipierre 20 %). Le bien a été vendu pour un montant de 15,5 M€, dégagant une plus-value nette de fiscalité de plus de 1,1 M€ pour votre SCPI. Pour rappel, suite au départ de l'ancien locataire en décembre 2020, un découpage des lots avait eu lieu afin de dissocier la partie bureaux de la partie à usage commercial (occupée par une galerie). Le loyer obtenu post relocation avait progressé de plus de 50 % par rapport à celui payé par le locataire précédent et d'importants travaux avaient été réalisés par un des locataires (Nathalie Obadia), afin de réaliser sa galerie.
- la vente d'un actif de commerce situé rue du Maréchal Foch à Tarbes (65) pour un montant de 550 K€ net vendeur (prix de revient de 571 K€ et expertisé à 490 K€ au 31 décembre 2021). L'actif se trouvait dans une zone locative difficile et était vacant depuis début 2021 ;

- la cession d'un actif de commerce situé boulevard Alexandre III à Dunkerque (59) pour un montant de 305 K€ net vendeur (prix de revient de 216 K€ et expertisé à 270 K€ au 31 décembre 2021).

Ces ventes, bien qu'inférieures de 4,5 % par rapport à la valeur d'expertise, ont généré au global une plus-value nette de fiscalité de 1 103 K€, soit environ 4,79 € par part.

Le produit des ventes de ces actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'acquisition actuels de la Société pourront être réinvestis sur des actifs aux fondamentaux en ligne avec la stratégie d'investissement.

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
3 955 K€	1 103 K€	4 140 K€	-4,5 %

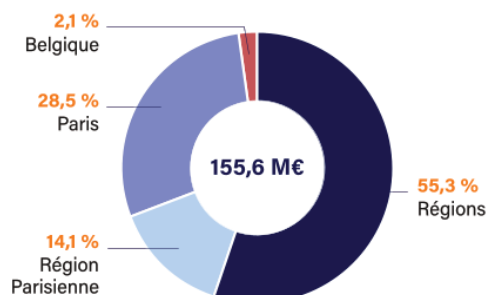
Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles de 2,5 % HT des prix de vente hors droits hors frais. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2022 s'élève à 98 875 € HT.

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2022

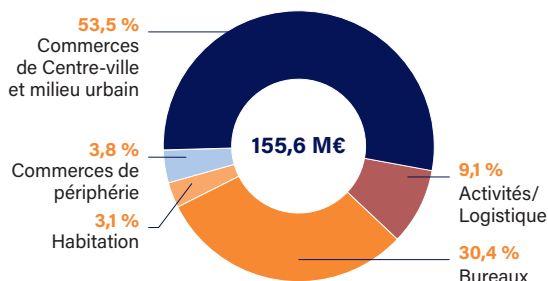
Composition du patrimoine à fin 2022 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2022, le patrimoine diversifié de Sofipierre, se décompose de la manière suivante⁽¹⁾ :

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



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

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2022 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Paris	9,2 %		16,3 %		3,1 %	28,5 %	31,2 %
Région Parisienne	4,6 %		7,3 %	2,2 %		14,1 %	14,7 %
Région	16,7 %	9,1 %	27,9 %	1,6 %		55,3 %	51,9 %
Étranger (Belgique)			2,1 %			2,1 %	2,3 %
TOTAL 2022	30,4 %	9,1 %	53,5 %	3,8 %	3,1 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2021	26,8 %	9,3 %	56,8 %	4,0 %	3,2 %	100,0 %	100,0 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2022 [EN SURFACES (m²)]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL2022	TOTAL 2021
Paris	1 118		2 573		403	4 094	4 276
Région Parisienne	1 993		3 053	1 784		6 830	6 830
Région	9 054	21 756	19 582	2 333		52 725	50 086
Étranger (Belgique)			2 017			2 017	2 017
TOTAL	12 165	21 756	27 225	4 117	403	65 666	63 208

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 1 972 €/m² au 31 décembre 2022 contre 1 932 €/m² à fin 2021. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 369 €/m² à la fin de l'exercice 2022 contre 2 397 €/m² à la fin de l'exercice 2021.

2

3

4

5

6

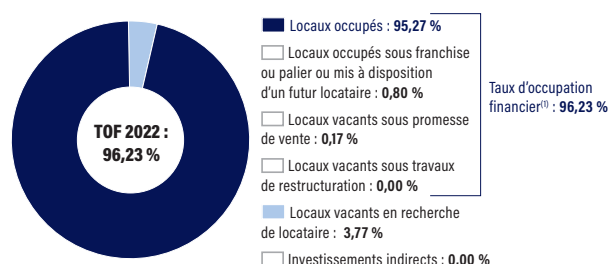


Rue Nationale - Lille (59)

1.4 Gestion locative

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIPIERRE s'élève à 96,2 % sur l'exercice 2022 (contre 93,4 % sur l'exercice 2021).



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est 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.

La vacance de 3,77 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 358 245 €.

Au 31 décembre 2022, elle est répartie sur 18 unités locatives. Les principaux actifs vacants portent sur des surfaces commerciales situées à Tournai (Belgique), Evry (91) et Lille (59).

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	50 m ²	20 673 €	21 000 €
Relocations	18	2 139 m ²	537 332 €	436 249 €
Déspécialisations	1	98 m ²	23 000 €	25 000 €
TOTAL	20	2 287 M²	581 004 €	482 249 €
Location	2	284 M ²		67 340 €
Indemnité de déspecialisations ou droits d'entrée				25 000 €

Au cours de l'exercice 2022, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation de onze surfaces commerciales de centre-ville à Tarbes (65), Namur (05), Saint-Maur-des-Fossés (94), Courbevoie (92), Limoges (87), Nantes (44), Saint-Étienne (42), Dunkerque (59), Lier (25), Valenciennes (59) et Tournai (Belgique) ;
- la relocation d'une surface de commerce de périphérie à Villers-Semeuse (08) ;
- la relocation de quatre surfaces de bureaux dont deux situées à Lyon (69), Bordeaux (33) et Boulogne-Billancourt (92) ;
- la relocation de deux surfaces d'habitation situées boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) ;
- la cession de huit baux dont un ayant fait l'objet d'une déspecialisation avec obtention d'une indemnité de 25 K€, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur ;
- le renouvellement d'un bail à Nîmes (30) ;
- les locations de deux surfaces de bureaux situées place Ernest Granier à Montpellier (34) et rue Lafayette à Bordeaux (33).

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2022 se sont traduites par une baisse des loyers des biens concernés à 482 K€ (contre 581 K€ précédemment). Cette baisse provient principalement de trois relocations de surfaces commerciales situées en Belgique rue de Marchovette à Namur, rue de la Tête d'Or à Tournai et rue Antwerpsestraat à Lier relouées à des loyers en baisse de 56 % en moyenne dans des zones locatives difficiles marquées par une vacance locative importante.

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2022 s'établissent à 8 782 964 € contre 7 634 208 € en 2021.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022 s'établit à 89,57 % à fin décembre 2022 et à 93,67 % à la date de rédaction du présent document.

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2022, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.



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

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 2022, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2021	201 600 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2022	-
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 201 600 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2022	81 500 €
= SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2022	81 500 €

Les principaux travaux engagés au titre des gros entretiens concernent :

- les travaux de ravalement de façade d'un commerce de centre-ville situé rue Gay-Lussac à Paris (5^{ème}) pour un montant de 20 K€ ;
- les travaux de ravalement de la façade d'un commerce de centre-ville situé boulevard Ferdinand Hostachy à Croissy-sur-Seine (78) pour un montant de 15 K€ ;
- les travaux de réparation de toiture d'un commerce de centre-ville situé rue Denfert Rochereau à Chambéry (73) pour un montant de 10 K€ ;
- les travaux d'entretien de toiture d'un commerce de centre-ville situé rue du Temple à Auxerre (89) pour un montant de 10 K€ ;
- les travaux de ravalement de façade d'un immeuble de bureaux situé rue de Logelbach à Paris (17^{ème}) pour un montant de 10 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 2022 se sont élevées à 310 K€ et ont concerné principalement :

- les travaux portant sur le clos et couvert d'une surface de commerce située rue du Maréchal Joffre à Nantes (44) pour 84 K€ ;
- les travaux de remise en état d'installations générales et techniques pour des surfaces de bureaux situées boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) pour 54 K€ ;
- une participation aux travaux d'installation de nouveaux locataires sur des surfaces de bureaux situées rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) pour un montant de 30 K€.

Les immobilisations d'immobilisations de création engagées en 2022 se sont élevées à 52 K€ pour une participation à des travaux de toiture et un audit technique sur un local d'activité situé avenue de Fontreal à Villeneuve-lès-Bouloc (31).

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 (5 731 € au titre de l'exercice 2022).

1.6 Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)

1.6.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, Sofipierre a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Objectifs ESG

Sofipierre poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 50 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET ⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR p 69.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2019.

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

1.6.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

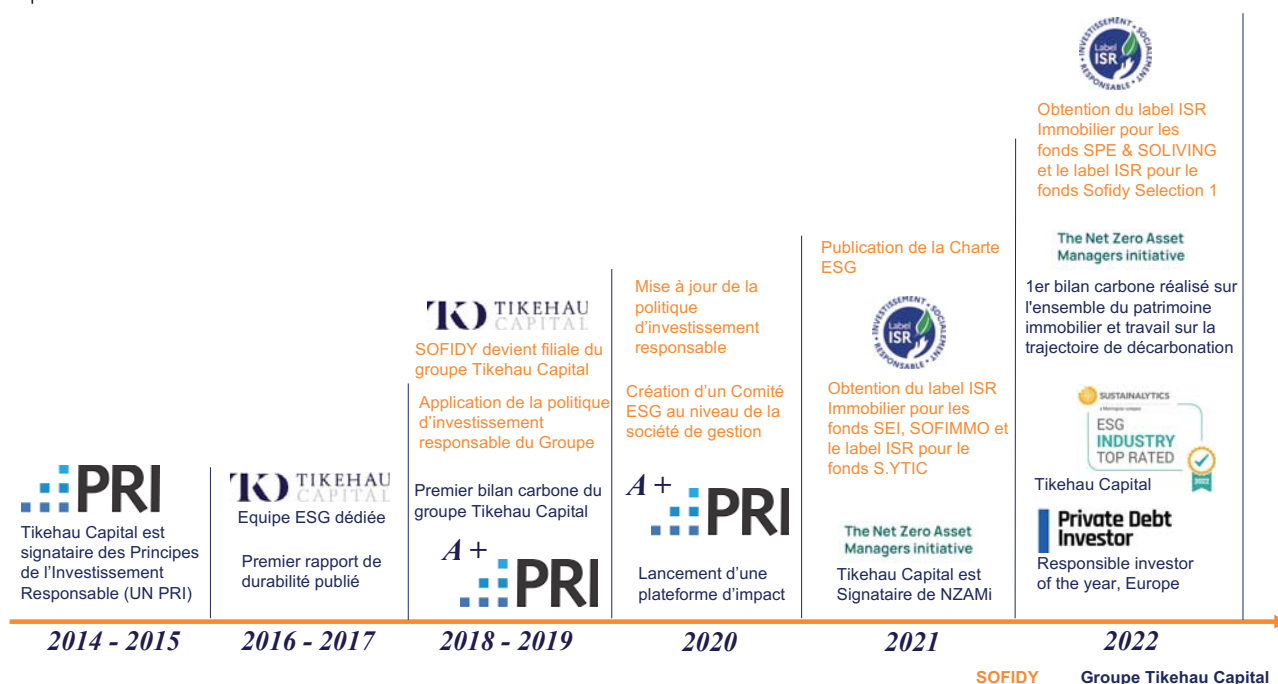
En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires ⁽¹⁾



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.



(1) % calculé à partir de 500 actifs prioritaires qui représentent 69 % du patrimoine de SOFIDY.

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2020, Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.

SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.



1.6.3 PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. Sofipierre a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitor les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations qu'elle gère, et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un premier bilan carbone a été réalisé en 2022.

En 2022, les équipes de gestion ont travaillé en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique, pour obtenir des mandats de collecte de données de consommation pour les surfaces gérées et les surfaces non gérées directement par le fonds. 100 % des actifs de Sofipierre sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuivra en 2023 dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

Sofipierre agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY travaille depuis 2020 avec CBRE (anciennement Green Soluce), cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'actions de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Ainsi, des audits énergétiques ont été réalisés en 2022, sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

D'ici 2025, Sofipierre prévoit également une progression dans l'utilisation de sources d'énergies respectueuses de l'environnement, en mettant en place un contrat cadre d'électricité verte sur les surfaces que le fonds gère directement. Ce dispositif vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre associées, en réduisant les consommations d'énergies fossiles dans le portefeuille.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour cela, Sofipierre utilise l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾ qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de Sofipierre.

Les risques climatiques qui sont pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau)
- Vagues de chaleur
- Submersions marines

Indicateurs de suivi

Trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m² :

Indicateurs de suivi	2022
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;	224 kWh _{EF} /m ²
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;	0 %
Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés	0 %

Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR p 69.

1.6.4 PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, Sofipierre finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, Sofipierre contribue substantiellement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces / des bureaux / des logements qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

Sofipierre prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, Sofipierre artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

En 2023, SOFIDY a pour objectif de publier une charte biodiversité. Cette charte permettra de définir les grands objectifs de la société de gestion sur cette thématique, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ensuite, des plans d'actions seront déployés sur les actifs de Sofipierre, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

Sofipierre incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

Sofipierre s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, Sofipierre est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de Sofipierre.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

1.6.5 EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement Sofipierre, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de 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 de Sofipierre.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat d'arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

Sofipierre a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, Sofipierre intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux 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 locataires 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.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. 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.

35 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

SOFIDY a établi également une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, Sofipierre 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 intégrant des critères ESG. Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment,
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces,
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>



(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...

1.6.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.
- 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 l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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 des portefeuilles 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.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs seront formés à la fresque du climat d'ici 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de Sofipierre font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

Sofipierre utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que Sofipierre s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Sofipierre reporte également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne⁽²⁾. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par Sofipierre travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

1.7 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2022 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 de l'exercice 2022 progressent de +2,2 % à 43,91 € portés par la hausse des recettes locatives générées par les acquisitions réalisées de 2022 et l'effet plein des acquisitions de 2021, ainsi que par la progression du taux d'occupation moyen sur l'année et la hausse des produits financiers compte tenu de placements en compte à terme réalisés sur le dernier trimestre de l'année 2022 afin de profiter de la hausse de taux d'intérêt proposé sur ce type de produit.

Pour rappel, des produits exceptionnels avaient été enregistrés en 2021 suite à l'issue favorable d'un litige par la signature d'un protocole d'accord transactionnel sur une surface d'habitation.

Cet effet, conjugué à une bonne dynamique en termes de recouvrement des loyers et des charges permettent d'afficher un résultat courant par part de 30,90 €, en hausse de +10,9 % par rapport à l'exercice 2021.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	43,86	100,0 %	40,73	99,9 %	38,98	99,8 %	41,96	97,7 %	43,70	99,5 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,19	0,4 %
Produits exceptionnels	0,01	0,0 %	0,02	0,1 %	0,06	0,2 %	0,99	2,3 %	0,02	0,0 %
TOTAL DES REVENUS	43,87	100,0 %	40,76	100,0 %	39,04	100,0 %	42,94	100,0 %	43,91	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	4,25	9,7 %	4,00	9,8 %	3,84	9,8 %	4,24	9,9 %	4,34	9,9 %
Autres frais de gestion	2,61	6,0 %	2,51	6,2 %	2,46	6,3 %	2,01	4,7 %	2,41	5,5 %
Charges locatives non récupérées	3,06	7,0 %	1,58	3,9 %	1,72	4,4 %	1,43	3,3 %	1,77	4,0 %
Charges exceptionnelles		0,0 %	0,02	0,1 %	1,23	3,2 %	0,02	0,0 %	0,07	0,1 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,93	22,6 %	8,12	19,9 %	9,25	23,7 %	7,71	17,9 %	8,60	19,6 %
Charges financières	4,69	10,7 %	4,29	10,5 %	3,64	9,3 %	3,53	8,2 %	3,44	7,8 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* autres	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes	1,09	2,5 %	0,63	1,5 %	1,34	3,4 %	3,84	8,9 %	0,98	2,2 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	5,78	13,2 %	4,92	12,1 %	4,98	12,7 %	7,36	17,1 %	4,42	10,1 %
TOTAL DES CHARGES	15,71	35,8 %	13,03	32,0 %	14,23	36,4 %	15,07	35,1 %	13,01	29,6 %
RÉSULTAT COURANT	28,16	64,2 %	27,72	68,0 %	24,81	63,6 %	27,87	64,9 %	30,90	70,4 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %	30,48	69,4 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %	30,43	69,3 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	0,56		0,12		-2,19		-1,65		0,42	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽³⁾⁽⁵⁾	13,13		12,48		12,20		11,50		9,97	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁵⁾	13,31		12,62		10,52		9,97		10,37	

(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

RÉSULTATS FINANCIERS

1.7.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
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 %
2021	8 295 714 €	2 976 285 €	[838 763] €	35,88 %
2022	9 267 786 €	2 746 040 €	[921 495] €	29,63 %

(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 ⁽¹⁾	Dividende par part au titre de l'exercice	Taux de distribution brut ⁽²⁾	Taux de distribution net ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2018	585,00 €	27,60 €	4,72 %	4,72 %	13,31 €
2019	615,00 €	27,60 €	4,56 %	4,56 %	12,62 €
2020	615,00 €	27,00 €	4,39 %	4,39 %	10,52 €
2021	615,00 €	29,52 €	4,80 %	4,80 %	9,97 €
2022	630,00 €	30,48 €	5,10 %	4,84 %	10,37 €

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

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés représente 5,5 % du dividende brut avant prélèvement obligatoire et fiscalité immobilière.

(3) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 5,10 % brut de fiscalité et de 4,84 % net de fiscalité, tout en augmentant son prix de souscription de 630 € à 655 € depuis le 19 octobre 2022.

En Euros par part	2021	2022	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	6,06 €	6,99 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	6,09 €	7,05 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	6,12 €	7,11 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	11,25 €	9,33 €	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	29,52 €	30,48 €	



Rue Denfert Rochereau - Chambéry (73)

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 2022 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)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	51					157
Montant total des factures concernées (TTC)	104 004	32 425	5 100	6 757	15 370	59 652
% du CA de l'exercice (TTC)	1,54 %	0,48 %	0,08 %	0,10 %	0,23 %	0,89 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					500
Montant total des factures concernées (TTC)	0	68 001	27 867	6 956	1 792 424	1 895 248
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,52 %	0,21 %	0,05 %	13,74 %	14,53 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jour						

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année N	Total au 31/12/2022
Fonds collectés ⁽¹⁾	122 652 069	17 988 648	140 640 717
Cessions d'immeubles ⁽²⁾	22 504 301	1 907 367	24 411 668
Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 3 953 505	1 569 808	- 2 383 697
Emprunts	44 989 440	342 013	45 331 453
Prélèvements sur prime d'émission ⁽³⁾	- 34 559 221	- 2 865 786	- 37 425 007
Achat d'immeubles	- 146 646 498	- 9 695 000	- 156 341 498
Dépôts et cautionnements	- 91 700	39 511	- 52 190
SOMMES RESTANT À INVESTIR	4 894 885	9 286 561	14 181 446

(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.

RÉSULTATS FINANCIERS

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	2021	2022
Résultat de l'exercice	5 511 292	6 552 808
Dotations nettes aux provisions	584 251	5 767
Capacité d'autofinancement	6 095 543	6 558 575
Variation du besoin en fonds de roulement	-571 080	117 782
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	5 524 462	6 676 357
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-21 297 625	-10 926 533
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	831 104	3 335 106
Autres variations d'immobilisations	261 297	-161 915
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-20 205 224	-7 753 343
Collecte nette	5 198 112	16 112 256
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-800 473	-1 685 379
Dividendes versés au cours de l'exercice	-5 101 335	-6 636 778
Nouveaux emprunts contractés	12 900 000	4 700 000
Remboursements d'emprunts	-3 789 552	-4 357 987
Variations des dépôts de garantie	388 731	220 654
Autres variations financières	2 714	6 863
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	8 798 197	8 359 629
VARIATION DE TRÉSORERIE	-5 882 565	7 282 643
Trésorerie d'ouverture	13 511 756	7 629 191
Trésorerie disponible en fin de période	7 629 191	14 911 834
VARIATION DE TRÉSORERIE	-5 882 565	7 282 643

Boulevard Richard Lenoir - Paris (11^{ème})

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 155,6 M€ au 31 décembre 2022 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 2022, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises affichent une légère baisse de -0,6 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée dans un contexte de hausse globale des taux d'intérêts s'explique par la capacité de votre SCPI à indexer les loyers des locataires et par une bonne progression des valeurs d'expertises sur les surfaces de bureaux parisiens (+4,6 %).

La valeur de reconstitution par part est de 635,45 € à fin 2022, en léger replis de -2,49 % par rapport à fin 2021 compte tenu de l'effet conjugué de la baisse des expertises, de travaux immobilisés, ainsi que de la collecte du début d'année effectuée sur l'ancien prix de souscription avant la hausse à 655 € par part (630 € auparavant).

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 2022 ;

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	131 016 082	155 569 400	155 569 400
Montant des droits et frais d'acquisitions	13 905 102		11 157 804
Amortissements	-13 905 102		
Dépréciation d'actifs	0		
Provision pour gros entretiens	-81 500		
SOUS TOTAL	130 934 582	155 569 400	166 727 204
Agencements	907 882		
Amortissements			
SOUS TOTAL	907 882	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	428 173	125 350	125 350
Immobilisations financières	118 718	118 718	118 718
Liquidités nettes à investir	-35 182 775	-35 182 775	-35 182 775
SOUS TOTAL	-34 635 884	-34 938 707	-34 938 707
Commission de souscription	15 137 818		14 643 166
Amortissements	-15 137 818		
SOUS TOTAL	0	0	14 643 166
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	97 206 579	120 630 693	146 431 663
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	230 437	230 437	230 437
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2023 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2022	421,84	523,49	635,45

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

En Euros	31/12/2021	31/12/2022	Δ 2021/2022
	Valeurs après distribution en 2023 du solde du dividende 2022		
Valeur comptable / part	401,09	421,84	5,17 %
Valeur de réalisation / part	533,04	523,49	-1,79 %
Valeur de reconstitution / part	651,67	635,45	-2,49 %

1.9 Fiscalité

1.9.1 Fiscalité 2022 pour une part de pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2022
Revenus fonciers bruts	49,77 €
Frais et charges déductibles	-17,30 €
Intérêts d'emprunts	-2,86 €
REVENUS FONCIERS NETS	29,61 €
dont revenus fonciers de source française	29,23 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,37 €
PRODUITS FINANCIERS	0,17 €
Rappel dividende ordinaire versé	30,48 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 39,01 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	530,73
Pour les non-résidents fiscaux	519,53

(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 est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

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

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

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

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.

L'Assemblée Générale du 2 juin 2022 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS Bank en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'une politique de gestion des risques et de cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité),
- d'un ensemble de procédures écrites référencées dans un registre des procédures de SOFIDY régulièrement mis à jour,
- 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.

La politique de gestion des risques de SOFIDY et les cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) permettent d'identifier les risques majeurs et d'évaluer régulièrement 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.

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

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

1.10.3 Gestion des conflits d'intérêts

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE 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 SOFIPIERRE en 2022.

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 SOFIPIERRE en 2022 s'élèvent à 2 682 € HT.

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



Rue Ferdinand Perrier - Saint-Priest (69)

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 23.9 équivalents temps plein en 2022.

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 19 478 313.35 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 188.7 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 49.2 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 50.8 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 469 847.82 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.12 Perspectives

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective pour poursuivre la mise en oeuvre de son plan de diversification en orientant ses investissements vers les bureaux et la logistique/activité, avec un recours prudent à l'emprunt.

Afin d'accompagner la politique d'investissement de la SCPI, 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 77 784 700 €. 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 2022 (Cf. résolution n° 7).

Valeur de réalisation des immeubles au 31 décembre 2022	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2022	Capacité d'emprunt au 1 ^{er} janvier 2023
155 569 400 €	77 784 700 €	45 330 827 €	32 453 873 €

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 d'une forte granularité de son patrimoine (291 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (nombre de locataires et secteur d'activité notamment). Elle entame l'année 2023 avec une position financière solide forte d'un endettement maîtrisé et d'une trésorerie disponible de près de 15 M€. La SCPI est ainsi bien positionnée pour poursuivre sa croissance et sa diversification en allant capter de nouvelles opportunités.



Rue du Dragon - Paris (6^{ème})

1.13 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Treizième Résolution - Augmentation du capital plafond

Au 31 décembre 2022, le capital nominal de la SCPI a atteint 35 026 424 €. Le montant du capital plafond est aujourd'hui fixé à 45 600 000 €.

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification des articles 6 et 7 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 45 600 000 € à 90 000 000 €. Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- Satisfaire la demande des épargnants :

Les réseaux de collecte (Conseillers en gestion de patrimoine) et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants mais également de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI ;

- Poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour plus de sécurité et pour être en capacité de saisir les opportunités dans le contexte de marché qui change :

Accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par typologie d'actif, par zone géographique et par locataire permet d'assurer davantage de sécurité sur le plan locatif et donc de sécuriser davantage encore les revenus et les dividendes. Ceci permet en outre de favoriser les capacités d'adaptation du patrimoine face à l'évolution de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles « éco-responsables » offrant des prestations qualitatives...) et, de manière générale, de pouvoir adapter le parc immobilier tertiaire aux bassins d'emploi structurels et dynamiques sur le territoire ;

- Consolider et favoriser la liquidité du marché des parts :

Le maintien de la variabilité du capital tend à consolider et entretenir la liquidité du marché des parts et la bonne tenue du prix de la part.

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

Quatorzième Résolution - Mise à jour du tribunal compétent en cas de dissolution

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, de mettre à jour la terminologie utilisée dans les statuts, afin de se conformer à la réforme ayant remplacé le Tribunal de Grande Instance par le Tribunal Judiciaire.

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

Quinzième Résolution - Précision sur la politique d'investissement

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'enrichir et de clarifier la politique d'investissement de Sofipierre dans le cadre de son plan de diversification qui vise à terme une allocation équilibrée de son patrimoine immobilier entre actifs bureaux / commerces / activités-logistique.

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

Seizième Résolution - mandats de membre du Conseil de Surveillance

Afin de pallier toute carence importante et simultanée du Conseil de Surveillance, la société de gestion propose de mettre en place un renouvellement de ses membres par tiers chaque année.

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

Rapport financier sur l'exercice 2022

2

2.1	État du patrimoine	42	2.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022	51
2.2	Tableau de variation des capitaux propres	43	2.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers	51
			2.6.2	Inventaire des placements immobiliers directs	52
2.3	Engagements hors-bilan	43			
2.4	Compte de résultat de l'exercice	44			
2.5	Annexe aux comptes	46			
2.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	46			
2.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	47			
2.5.3	Informations relatives au compte de résultat	49			
2.5.4	Autres informations	50			

ÉTAT DU PATRIMOINE

2.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2022		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	131 923 964	155 569 400	123 875 940	150 910 000
Immobilisations en cours	428 173	125 350	266 257	83 500
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-81 500		-201 600	
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	132 270 636	155 694 750	123 940 597	150 993 500
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	118 718	118 718	104 457	104 457
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 951 868	1 951 868	1 574 425	1 574 425
Autres créances	1 443 891	1 443 891	1 490 588	1 490 588
Provisions pour dépréciation des créances	-1 082 788	-1 082 788	-973 659	-973 659
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	10 000 000	10 000 000		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 911 834	4 911 834	7 629 191	7 629 191
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	17 343 522	17 343 522	9 825 001	9 825 001
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et pour charges				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-47 612 442	-47 612 442	-47 028 651	-47 028 651
Dettes d'exploitation	-4 640 921	-4 640 921	-4 397 338	-4 397 338
Dettes diverses	-278 092	-278 092	-224 620	-224 620
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-52 531 456	-52 531 456	-51 650 609	-51 650 609
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	559	559	446	446
Produits constatés d'avance	-43 102	-43 102	-68 757	-68 757
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	166 420	166 420	183 158	183 158
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	123 876	123 876	114 847	114 847
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	97 206 579		82 229 837	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		120 630 693		109 282 740

2.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation de clôture au 31.12.21	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.22
CAPITAL				
Capital souscrit	31 162 736		3 863 688	35 026 424
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	91 489 333		14 124 960	105 614 293
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-38 092 031		-4 742 179	-42 834 209
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
SORTIE D'IMMOBILISATIONS				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS	-4 398 142		1 383 631	-3 014 510
RÉSERVES	24 350			24 350
REPORT À NOUVEAU	2 356 901	-313 311	253 373	2 296 963
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5 511 292	-5 511 292	6 552 808	6 552 808
Acomptes sur distribution	-5 824 602	5 824 602	-6 459 539	-6 459 539
TOTAL GÉNÉRAL	82 229 837	0	14 976 743	97 206 579

2.3 Engagements hors-bilan

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31/12/2022	Exercice N-1, clos le 31/12/2021
Dettes garanties ⁽²⁾	45 330 827	44 989 440
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	125 350	83 500
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

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

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2.4 Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En Euros)	Exercice N, clos le 31 décembre 2022	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	9 059 815	8 004 563
Charges facturées	1 808 583	1 678 550
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	207 971	291 151
Reprises de provisions pour créances douteuses	486 890	463 225
Reprises de provisions pour gros entretiens	201 600	125 000
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	927 034	1 633 168
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	12 691 893	12 195 657
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 808 583	1 678 550
Charges d'entretien du patrimoine locatif	326 761	190 556
Travaux de gros entretiens	5 731	1 340
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	927 034	1 633 168
Dotations aux provisions pour gros entretiens	81 500	201 600
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	16 738	16 738
Dépréciation pour créances douteuses	596 018	1 003 384
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	729 537	697 676
Autres charges immobilières	245 498	216 600
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 737 400	5 639 612
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	7 954 493	6 556 045
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	2 037 627	822 098
Autres produits	4	240
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 037 630	822 337
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	921 495	838 763
Diverses charges d'exploitation	610 127	419 477
Commission de souscription	1 938 752	800 473
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	3 470 373	2 058 713
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 432 743	-1 236 376

Compte de résultat de l'exercice (suite)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N, clos le 31 décembre 2022	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	40 972	295
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	40 972	295
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	0	0
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	40 972	295
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 946	195 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 946	195 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	13 860	3 672
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 860	3 672
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-9 914	191 328
RÉSULTAT NET	6 552 808	5 511 292

2.5 Annexe aux comptes

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

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

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Le cas échéant, les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2022, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2022
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	123 020 305	10 099 961	2 104 184	131 016 082
Agencements	855 635	52 247		907 882
Immobilisations en cours	266 257	1 314 833	1 152 918	428 173
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	104 457	19 454	5 194	118 718
	124 246 654	11 486 496	3 262 296	132 470 854

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 131 016 082 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 907 882 € ;
- 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 (130 350 €) ainsi que les immobilisations en cours sur travaux (297 823 €).

Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 118 718 €.

État des amortissements et provisions

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2022
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements				
Terrains et constructions locatives				
CRÉANCES				
Créances douteuses	973 659	596 018	486 890	1 082 788
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	201 600	81 500	201 600	81 500
	1 175 259	677 518	688 490	1 164 288

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 ^{er} janvier 2022	Dotations	Reprises	Montant provision au 31 décembre 2022
Dépenses de l'exercice N	201 600		201 600	
Dépenses prévisionnelles sur N+1		81 500		81 500
TOTAL	201 600	81 500	201 600	81 500

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 869 080 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	2022
- Locataires et comptes rattachés :	372 101
- Créances douteuses (avant provisions) :	1 579 766
- Provisions pour dépréciations de créances :	-1 082 788

ANNEXE AUX COMPTES

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 2022, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier de sortie de la situation de pandémie 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 1 332 429 € et est à rapprocher à celui des « Clients avances sur charges » au passif, soit 1 179 997 €, 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 86 002 € (correspondant principalement à un TVA sur factures non parvenues pour 66 345 € et à la TVA déductible pour 18 332 €) ;
- d'autres créances pour 25 460 €.

Valeur de placement et disponibilités

En Euros	2022
VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	14 911 834
- Certificats de dépôt :	10 000 000
- Disponibilités en banque :	4 911 834

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 2022	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	53 397 303	
Augmentation des primes d'émission	14 124 960	105 614 293
Écarts sur remboursements de parts	-1 876 393	-13 791 290
Écart sur dépréciation d'actifs	0	
Frais d'achats 2022 et amortissements	-927 034	-13 905 102
Commission de souscription	-1 938 752	-15 137 818
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2022	62 780 084	62 780 084

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	2022
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2021	-3 979 051
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2022	1 668 683
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2022)	-98 875
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-2 409 243
- Immobilisations mise au rebut	-605 267
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-3 014 510

Résultat de l'exercice

En Euros	2022
Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à :	6 552 808
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	4 416 926
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à :	2 042 613
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, EN REPORT À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	93 269

Dettes d'exploitation

En Euros	2022
DETTES D'EXPLOITATION	4 919 013
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre :	2 028 889
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	1 179 997
- Dettes fournisseurs :	495 816
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) :	376 891
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	278 092
- Dettes fiscales / TVA :	383 720
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	124 041
- Créiteurs divers :	51 568
- Dettes sociales :	

Dettes financières

En Euros	2022
DETTES FINANCIÈRES :	47 612 442
- Dettes bancaires :	45 331 391
- Dépôts de garantie :	2 208 505
- Intérêts courus non échus :	72 546

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	4 236 407	14 287 953	24 293 769	42 818 129
Emprunts "In Fine"			4 240 000	4 240 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	630 168	1 619 169	263 361	2 512 698
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	4 866 575	15 907 122	28 797 130	45 330 827

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

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2022
les loyers :	9 059 815
les charges et taxes refacturées :	1 808 583
les produits annexes :	207 971
les reprises de provision pour créances douteuses :	486 890
les reprises de provision pour gros entretiens :	201 600
TOTAL	11 764 859

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des indemnités et droits facturés (74 808 €) ainsi que des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (110 961 €).

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 596 018 €, sont à mettre en regard des reprises effectuées pour 486 890 € ; 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	2022
CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS :	1 808 583
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>990 554</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>818 029</i>
les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :	326 761
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	5 731
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	81 500
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	596 018
les travaux de gros entretiens :	16 738
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES :	245 498
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>166 904</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>56 000</i>
<i>dont primes d'assurances :</i>	<i>2 858</i>
<i>dont abandons COVID :</i>	<i>19 737</i>
TOTAL	3 080 829

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 1 938 752 € et à une commission sur arbitrage au titre de l'exercice 2022 pour 98 875 €.

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 2022 s'établit à 921 495 €.

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 2022 s'établit à 1 938 752 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 610 127 €, sont constituées notamment :

En Euros	2022
des frais d'actes et de contentieux :	133 322
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	62 023
des honoraires d'expertise immobilière :	59 837
des honoraires de commercialisations :	59 175
des honoraires dépositaire :	32 000
des honoraires conseils corporate :	25 956
des frais postaux :	23 576
de la TVA non récupérable :	21 945
des frais bancaires :	19 999
des honoraires de commissaire aux comptes :	19 100
des jetons de présence :	13 000
des diagnostics (Amiante, structure, accessibilité) :	6 637
des frais de voyages et déplacements :	4 380
des honoraires techniques (relevé topographique, analyses...)	
des honoraires de relocations :	
des frais de réunions et d'assemblée :	
des autres frais divers :	129 177
TOTAL	610 127

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, a été mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 60 988 € au titre de 2022.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels s'élèvent à 3 946 € et correspondent à un remboursement perçu dans le cadre d'un sinistre sur une surface de commerce située Place de l'Union Européenne à Massy (91).

2.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

-

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 2022, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : 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 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 Abdijstraat 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 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 2022 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 1 938 752 € HT, une commission de gestion d'un montant de 921 495 € HT et une commission arbitrage d'un montant de 98 875 € 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 2022 est de 2 682 € HT.

2.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2021			Au 31 décembre 2022		
	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	73 121 795	85 599 187	12 477 392	71 301 195	83 286 000	11 984 805
Bureaux	26 874 466	40 373 938	13 499 472	36 569 466	47 270 000	10 700 534
Habitation	3 132 308	4 880 875	1 748 567	3 132 308	4 830 000	1 697 692
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 596 000	1 579 815	3 016 185	4 594 000	1 577 815
Galleries de Centre Commercial	1 595 000	1 420 000	-175 000	1 595 000	1 390 000	-205 000
Activités	13 874 600	14 040 000	165 400	13 874 600	14 199 400	324 800
TOTAL	121 614 353	150 910 000	29 295 647	129 488 753	155 569 400	26 080 647

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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	454 448	612 726	73 816	1 140 989
			Commune de Nimes	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	561 845	111 382	3 313 644
			Optimdata	178					
			Optimdata	68					
			Decilia	182					
			SAS Workit	182					
			LS Advisors	160					
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus	144	03/03/2000	192 437		15 733	208 169
			AMS - Normandie Picardie	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	Libre	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	Hunick la Défense	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	Capgemini Technology Services	1 010	15/06/2004	1 456 000	238 066	135 015	1 829 082
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710
AUXERRE	89000	14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	89	04/11/2004	400 000		47 232	447 232
AUXERRE	89000	4 - 6 - 12 place des Cordeliers	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	27 640	129 678	1 273 317
			Mme Lixian (SUNTEA)	38	15/12/2004				
PARIS	75010	16 Bld Magenta	LT. Dalhias	258	15/04/2005	685 000		88 578	773 578
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	388	28/04/2005	550 000		65 275	615 275
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	202	10/05/2005	541 195		97 041	638 236
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	Nouille Shop	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					
			Libre	268					
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Cebtre de formation Olivier Faure	88	06/01/2006	140 000		10 035	150 035
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	Traiteur des Halles	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	56	20/06/2007	300 000		19 009	319 009
			Bretauudeau Podo Orthèse	33					
			My Sweet Home	66					
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

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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 Centre Wetta Lyon 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	1 721	1 964	497 445
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Aldi Marché Cuincy	1 021	01/12/2009	881 954	18 801	3 451	904 206
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 SNC Loulou À&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
LILLE	59000	79 rue Nationale	Libre	89	30/03/2011	540 000		33 752	573 752
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Anouch	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	Libre	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	Libre Libre Mednouny Sami Libre Libre Libre	138 87 200 150 90 95	28/06/2011	2 050 000	19 847	265 509	2 335 356
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour L & K International SARL Ines Ines Formation Safeware Observatoire Méditerranéen de l'Energie Particulier Particulier Particulier M. Thomas et Mlle Finidori EXKI France EXKI France Particulier EXKI France	171 116 233 234 235 234 46 54 58 53 69 67 20 36	29/12/2011	12 642 500	85 737	1 154 863	13 883 099
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	Geoke	151	13/07/2012	420 000		29 488	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Libre Soilhi Distribution	545 542	27/09/2012	750 000	49 960	51 957	851 917

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 €)
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	DN	87	23/04/2013	250 000		33 901	283 901
LIER	2500	Antwerpsestraat, 89	Bonco Homamed Sokona Concept	142	07/05/2013	950 000	-17 771	139 598	1 071 827
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	Libre	55	30/08/2013	239 000		26 630	265 630
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	41 542	38 595	518 136
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Groupe LK	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	Libre	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
MONTELIMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Mmes Haddou Nathalie et Fiona (Société Bride)	94	28/03/2014	347 833	-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	Libre	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL 2 Copines SARL 2 Copines Libre	46 32 8	07/05/2014	300 000	8 331	39 245	347 576
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000		160 161	1 540 161
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804
MONTELIMAR	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 FOSSÉS	94100	55 Bd Créteil	SA Georges Kaieli Libre	33 32	29/08/2014	300 000		37 081	337 081
CHOLET	49300	87-89 Rue Nationale	Libre	284	28/08/2014	750 000	-2 843	100 314	847 471
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	Kiffance Extrême	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 Marchovette 39/Rue Baillly 1-3-5	Libre	160	06/11/2014	800 000		109 527	909 527
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	Libre	46	12/12/2014	155 000		22 976	177 976
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	Dayte Mtair Wheelstart Bietry Musique Bietry Musique	190 53 218 138 -	22/12/2014	950 000	5 297	93 313	1 048 610
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 SARL Bijouterie Petit M.G.S	79 50 64	09/03/2015	690 000		92 340	782 340
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	Cheaper	136	20/03/2015	630 000	-2 074	80 243	708 169

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75007	14 rue Chomel	SCM Centre d'Echographie Sèvres Babylone	93	24/03/2015	1 700 000		112 828	1 812 828
			SCM Dentaire Chomel	137					
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes SBS	199 119	10/04/2015	850 000	5 685	93 905	949 590
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 Gaj SARL L'Audiophile	39 45 199	20/05/2015	530 000		69 405	599 405
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 SAS L'Atelier des Chefs SAS L'Atelier des Chefs	95 54 222	10/07/2015	1 683 689		222 103	1 905 792
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	Monette Lefebvre Elegance Coiffure	111 123	10/07/2015	332 209		43 353	375 562
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 Gallieni	SARL Ginio	118	05/10/2015	330 000		42 153	372 153
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Gallieni	Audika France	90	06/07/2016	230 000		30 113	260 113
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaidi	120	06/11/2015	600 000		69 770	669 770
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		60 901	635 021
GRASSE	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	Auchan Hypermarché	242	22/12/2015	400 000	3 094	47 758	450 851
LYON	69002	14 rue des Archers	Beoalpes	69	22/01/2016	280 000	11 253	34 680	325 933
NARBONNE	11100	19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	10/03/2016	450 000	7 387	58 666	516 053
VILLEMOMBLE	93250	4 rue Montel	NJH Distribution	413	29/03/2016	442 650		55 984	498 634
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	6 119	63 894	837 013
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	9 970	76 061	1 116 031
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	Pokawa Besançon	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	JMKconcept	100	03/07/2017	408 000		43 771	451 771

TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 €)
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet-1 à 17 rue Jean Descas	SNCF	195	03/10/2017	3 700 000	229 938	420 372	4 350 310
			SNCF	450					
			SNCF	155					
			Wimooov	208					
			Eryma Télésurveillance	195					
			Eryma Télésurveillance	189					
			Euro Cargo Rail	232					
			Crédit Immobilier de France SOFIAP	129					
			Partenarail	107					
			44 parkings	-					
LYON	69002	4 rue du Plat	J et B Rodde	42	11/10/2017	225 000		14 199	239 199
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	Mercure	366	26/10/2017	880 000		64 350	944 350
			Mme Pinaud Laure	37					
COLOMIERS	31770	Centre Cial Plein Centre - Rue du Centre - 11 allée du Périgord	OC Colomiers	220	03/11/2017	920 000		72 650	992 650
			Mme Hurtado	87					
			Soufyane Hamadouche	40					
			Etablissements Nicolas	73					
MARSEILLE	13001	19 rue Venture	Good	41	06/11/2017	270 000		35 799	305 799
SANARY-SUR-MER	83110	10 Place Albert Cavet	Les 3 M	96	01/12/2017	320 000		42 450	362 450
ANNEMASSE	74100	16 rue de la Gare	Damart-Serviposte	236	28/12/2017	880 000		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	109	12/02/2021	6 400 000		615 171	7 015 171
			Intérim 31	71					
			Nacarat	315					
			Oasys Sud Ouest	122					
			Accenture	186					
			Rouaix	343					
			Rouaix	129					
			Serthy Ingénierie	112					
			TSO Catenaires	312					
			TSO Catenaires	243					
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	52 247	649 853	6 542 101
SAINT-PRIEST	69800	220 rue Ferdinand Perrier	MP Filtri France	1 265	01/10/2021	2 260 000		123 443	2 383 443
MONTPELLIER	34000	ZAC Port Marianne Jacques Cœur	Kaufman & Broad Languedoc Roussillon	478	28/01/2022	1 650 000		134 100	1 784 100
			Legalplace	190					
LILLE	59000	54-56-58 rue Nationale	E-Consulting	142	10/06/2022	3 850 000		317 675	4 167 675
			CreaTech	141					
			Meilleur placement	356					
			Anthea RH Conseils	141					
			Aktehom	122					
			Peps diffusion	143					
AIX-EN-PROVENCE	13080	Quartier de la Plaine des Milles - Division Les Milles	Linxo	793	15/06/2022	1 820 000		229 100	2 049 100
DARDILLY	69570	15 chemin du plateau	Pro expertise	392	29/06/2022	1 900 000		181 900	2 081 900
			Urban Echo	350	29/06/2022				
BORDEAUX	33000	3 rue Lafayette	Sofidy	87	20/09/2022	475 000		64 800	539 800
TOTAL GÉNÉRAL				65 666		129 488 753	2 435 210	12 437 925	144 361 888

Rapport du conseil de surveillance

3

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 2022.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 10 mars 2022, le 2 juin 2022, le 17 novembre 2022 et le 9 mars 2023 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2022.

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 2022 et perspectives 2023.

À 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.

En matière d'investissements, Sofipierre a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition d'actifs immobiliers de bureaux pour un montant total de 10,6 M€ générant une rentabilité immédiate moyenne de 5,4 %. Ces acquisitions ont permis à votre SCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine au travers de cinq opérations situées en région proche des grandes métropoles à Montpellier (34), Lille (59), Aix-en-Provence (13), Lyon-Dardilly (69) et Bordeaux (33).

La Société de Gestion a aussi cédé au cours de l'année un mur de commerce situés rue du Faubourg-Saint-Honoré à Paris (8e) pour un montant global de 3 100 K€ net vendeur, en deçà de la dernière valeur d'expertise mais constatant une plus-value nette de fiscalité significative de 1 056 K€ pour les associés. Le produit de cette vente d'actif immobilier dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion pourra ainsi être réinvesti sur d'autres opportunités en ligne avec la stratégie d'investissement.

Les actions de la gestion ont en outre permis de relouer onze surfaces commerciales de centre-ville, quatre surfaces de bureaux, deux surfaces d'habitation, de renouveler un bail, de louer deux surfaces de bureaux, pour un total de loyers annuels obtenus de 550 K€ au titre de ces opérations locatives (en baisse de 5,4 % par rapport aux loyers précédents), et de percevoir des indemnités de déspecialisation.

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

Le résultat de l'exercice 2022 de 6 552 808 € a permis à la Société de Gestion de distribuer aux associés un dividende ordinaire de 30,48 € par part au titre de l'exercice, en hausse de +3,3 % par rapport à l'année précédente. Rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2022, ce dividende procure un rendement de 4,84 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour gros entretiens qui totalise 81,5 K€ à la fin de l'exercice.

On observe à périmètre constant, une baisse modérée de la valeur du patrimoine immobilier de -0,6 % par rapport à 2021. La valeur de reconstitution par part est de 635,45 € à fin 2022, en léger repli de -2,49 % par rapport à fin 2021. Cette diminution s'explique compte tenu de l'effet conjugué de la baisse des expertises d'une part, de travaux immobilisés réalisés, ainsi que de la collecte du début d'année qui a été effectuée sur l'ancien prix de souscription (630 €) avant la hausse à 655 € par part à partir du 19 octobre 2022.

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

4

Rapport des commissaires aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2022)

4.1 Rapport général des commissaires aux
comptes 60

4.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées 62

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 SOFIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 valeurs des 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.

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

Fait à Bry-sur-Marne, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux Comptes

FITECO

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

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 L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément à l'article 19-1 de vos statuts mis à jour en juin 2020 :

- 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 2022 un montant de 921 494,54 €.

- 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 1 938 751,68 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2022.

- 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 2022 s'élève à 98 875,00 €. Cette commission est prélevée sur les réserves des plus-values réalisées.

Fait à Bry-sur-Marne, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux Comptes

FITECO

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

5

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

5.1 De la compétence de l'Assemblée
Générale ordinaire

64

5.2 De la compétence de l'Assemblée
Générale extraordinaire

66

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 2022 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 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 253 372,96 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit :

Résultat net comptable de l'exercice 2022	6 552 807,84 €
Report à nouveau des exercices antérieurs	2 043 590,14 €
Prime d'émission prélevée pour reconstituer le RAN par part	253 372,96 €
TOTAL BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	8 849 770,94 €

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 6 459 539,01 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 390 231,93 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 30,48 € au titre de l'exercice 2022.

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 2023, d'un montant de 10,37 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2022.

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 2022, à savoir :

- Valeur comptable : 97 206 579,38 € soit 421,84 € par part ;
- Valeur de réalisation : 120 630 692,92 € soit 523,49 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 146 431 662,92 € soit 635,45 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 77 784 700 € 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 maximums 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 2023.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat des huit membres du Conseil de Surveillance (madame Béatrice PARENT, monsieur Olivier BLICQ, monsieur Yves BOUGET, monsieur Régis GALPIN, monsieur Laurent GRAVEY, madame Françoise LEROY, madame Julie PERNOT, la SCI LUPA représentée par monsieur Paul HAGER) arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

Candidats :

- SCI AAAZ représentée par M. Jocelyn BLANC,
- M. Laurent BOUSQUET,
- M. David BRICE,
- SCI des CASTA représentée par M. Philippe CASTAGNET,
- M. Christian DESMAREST,
- SC DUTILLEUL représentée par M. Richard VEBER.

Membres sortant demandant le renouvellement de leur mandat :

- M. Olivier BLICQ,
- M. Yves BOUGET,
- M. Régis GALPIN,
- M. Laurent GRAVEY,
- Mme. Françoise LEROY,
- SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER,
- Mme. Béatrice PARENT,
- Mme. Julie PERNOT.

Afin de pallier toute carence importante et simultanée du Conseil de Surveillance, la société de gestion propose de mettre en place un renouvellement alternatif de ses membres.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance :

Pour une durée de trois ans, les trois candidats ayant obtenus le plus grand nombre de voix, leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Pour une durée de deux ans, les trois candidats suivants en nombre de voix obtenues, leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Pour une durée d'un an, les deux derniers candidats en nombre de voix obtenues, leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Les mandats seront ensuite renouvelables par tiers chaque année, pour une durée de trois ans.

DIXIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la fusion en date du 31 mars 2022 du Cabinet GUINARD avec la société FITECO qui poursuivra le mandat de commissaire aux comptes titulaire en cours soit jusqu'à l'exercice clos le 31-12-2025.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

TREIZÈME RÉSOLUTION

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

- d'augmenter le capital plafond de la SCPI ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante des articles 6 et 7 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction -

Article 6 - Capital social

.../...

6.3 - Le montant du capital plafond est de 45 600 000 €.

.../...

Article 7 - Variabilité du capital

.../...

Le capital social effectif est variable :

- il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 45 600 000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 45 600 000 €,

.../...

Nouvelle rédaction -

Article 6 - Capital social

.../...

6.3 - Le montant du capital plafond est de 90 000 000 €.

.../...

Article 7 - Variabilité du capital

.../...

Le capital social effectif est variable :

- il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 90 000 000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 90 000 000 €,

.../...

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société selon la rédaction suivante :

Ancienne rédaction -

Article 37 - Dissolution

.../...

37.4 - Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

.../...

Nouvelle rédaction -

Article 37 - Dissolution

.../...

37.4 - Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

.../...

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement de la Société décrite dans la note d'information selon la rédaction suivante :

Ancienne rédaction

.../...

Objectif et politique d'investissement

SOFIPIERRE, a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

[...]

La politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégie les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, commerce, logistique, activité, hôtellerie...) en France et le cas échéant à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

.../...

Nouvelle rédaction

.../...

Objectif et politique d'investissement

SOFIPIERRE, a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

[...]

La politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégie les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité / logistique, autres...) en France, à la fois en Ile-de-France et en région proche des grandes métropoles, et à titre accessoire à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse). Elle cible une répartition équilibrée de son patrimoine immobilier entre les actifs de bureaux, les commerces et les locaux d'activités / logistique.

.../...

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 21.2 des statuts de la Société selon la rédaction suivante :

Ancienne rédaction -

.../...

21.2 Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres de Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat, en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3ème exercice.

.../...

Nouvelle rédaction -

.../...

21.2 Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres de Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, et sont rééligibles à l'expiration de leur mandat, en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

Le Conseil se renouvelle par tiers chaque année.

.../...

DIX-SEPTIÈME 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.

Rapport périodique SFDR

6

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☒ Non

☒ Il promouvait **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 50 % d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

☐ ayant un objectif social.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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

Afin de mesurer le respect des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le produit financier, trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000m² :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés.

De plus, le produit financier s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 50 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des trois indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année N	Source & méthodologie
Intensité énergétique	224 kWh _{eff} /m ²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 38 % de données réelles ; 62 % de données estimées (calculée sur 100 % des actifs en surface)
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique	0 % de kWh consommés parmi les consommations gérées par Sofidy	Méthode de calcul : Part de consommation d'électricité verte dans les contrats d'électricité avec garanties d'origine, sur le périmètre dont le fonds est propriétaire, divisée par la consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100 % de données réelles (calculée sur 76 % des actifs en surface)
Pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques	0 %	Méthode de calcul : Part des actions mises en œuvre dans les plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs du fonds, divisées par les actions totales préconisées. Source de données : 100 % de données réelles (calculée sur 76 % des actifs en surface)

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 24-30.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissements durables du fonds ont été précisés ci-dessus.

Sur l'exercice 2022, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	Année N	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030 Part des actifs (en surface) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)	6 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 38 % données réelles ; 62 % données estimées (calculée sur 100 des actifs en surface)
Objectif à 2025 Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)	0 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées) et qui respectent les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles (calculée sur 76 % des actifs en surface)
Objectif à 2025 Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations	0 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles (calculée sur 76 % des actifs en surface)
Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, divisée par la surface totale des actifs du fonds. Calculée sur 76 % des actifs en surface.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 24-30.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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

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

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

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

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPIERRE, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2022, 76 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1er janvier 2023, 100 % des actifs feront l'objet d'une analyse du respect des principales incidences négatives en phase d'acquisition.

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations

énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

En complément des deux indicateurs obligatoires, le fonds SOFIPIERRE a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Exercice N	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en surface) du fonds Source de données : 100 % données réelles (calculée sur 76 % des actifs en surface)
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	98 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en surface) sur la totalité des actifs (en surface). Source de données : 100 % de données réelles (calculée sur 76 % des actifs en surface)
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité				
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO ₂ eq/m ² .an), Scopes 1, 2 et 3	13 kgCO ₂ eq/m ²	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 38 % données réelles ; 62 % données estimées (calculée sur 100 % des actifs en surface)
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{eff} /m ²	224 kWh _{eff} /m ²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 38 % données réelles ; 62 % données estimées (calculée sur 100 % des actifs en surface)

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non concerné.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives est réalisée dans le cadre d'un investissement durable du fonds SOFIPIERRE. De plus, un actif immobilier durable a une contribution positive significative en termes d'environnement ou d'impact social et ne nuit pas aux autres objectifs environnementaux :

- Pas d'investissement dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport ou la manufacture de produits fossiles (en lien avec la politique d'exclusion groupe)
- Pas de DPE G ou F sans plan d'action associé.

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

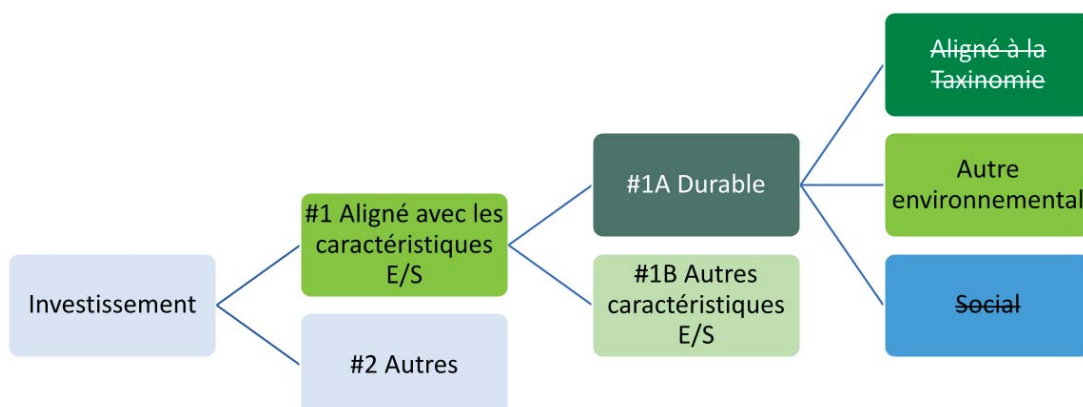
Les indicateurs reportés sur l'exercice N apparaissent dans ce même tableau.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Rue Nationale, Lille (59)	BUR/CCV	2,5 %	FRANCE
Chemin du Plateau, Dardilly (69)	BUR	1,2 %	FRANCE
Rue Lieutenant Parayre, Aix-en-Provence (13)	BUR	1,2 %	FRANCE
ZAC Port Marianne Jacques Cœur, Montpellier (34)	BUR	1,1 %	FRANCE

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100 % des actifs du fonds

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0 % des actifs du fonds.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- 50 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 50 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 100 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice N ont été dans les secteurs suivants :

- 80,3 % en bureaux
- 19,7 % en bureaux

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

L'alignement avec la Taxinomie Européenne se décline selon les 3 indicateurs financiers :

- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de Chiffre d'Affaires ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de CAPEX
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes

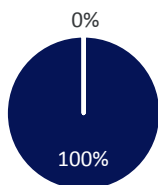
Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier avec la Taxinomie.

La description des critères taxinomiques pour les activités principales dans le secteur de l'immobilier (7.1 Construction, 7.2 Rénovation et 7.7 Acquisition et Propriété) a été précisée dans le paragraphe 2.1 Calcul des indicateurs taxinomiques à l'échelle de chaque fonds, Cadre juridique.

Le calcul des trois indicateurs taxinomiques est réalisé via l'outil de reporting développé et utilisé en interne par les équipes.

Le fonds SOFIPIERRE vise à investir à minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Alignement avec la Taxinomie des investissements, incluant les obligations souveraines



- Aligné sur la taxinomie hors gaz fossile et nucléaire
- Non aligné sur la taxinomie
- Aligné sur la taxinomie : Gaz fossile
- Aligné sur la taxinomie : Nucléaire

Alignement avec la Taxinomie des investissements, hors obligations souveraines



- Aligné sur la taxinomie hors gaz fossile et nucléaire
- Non aligné sur la taxinomie
- Aligné sur la taxinomie : Gaz fossile
- Aligné sur la taxinomie : Nucléaire

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

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

La part des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds SOFIPIERRE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes a été de :

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

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Pour rappel, le fonds SOFIPIERRE s'est fixé un objectif d'investissement durable, non aligné sur la Taxinomie Européenne, sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 50 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent atteindre au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET⁽¹⁾ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie européenne sur l'exercice 2022 est de : 63 % (*Pourcentage des actifs en ligne avec l'objectif du fonds au 31/12/2022*)

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Pour rappel, le fonds SOFIPIERRE n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0 %).

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

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

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les sources d'énergie, en vérifiant les équipements techniques présents sur l'actif immobilier ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site

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

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

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

Le fonds SOFIPIERRE a prévu des actions d'améliorations dès 2023 concernant l'efficacité énergétique, les sources d'énergie et la biodiversité, ces actions se trouvent sur les pages 24-30.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Pas d'indice de référence désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Evry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

