

EXERCICE 2022

**SOFIPRIME**  
SCPI THÉMATIQUE  
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



# Rapport Annuel

**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR



# Édito

Chers Associés,

SOFIPRIME, votre SCPI dédiée à l'immobilier résidentiel haut de gamme parisien, termine l'année 2022 en affichant de bons résultats confortant ainsi la pertinence de sa stratégie et de son modèle d'investissement.

Son modèle repose majoritairement sur l'acquisition avec décote de logements occupés (Loi 48, locataires protégés, etc.) situés dans les arrondissements et micro quartiers résidentiels recherchés de Paris, ainsi que, de façon accessoire, sur des actifs commerciaux ou professionnels (susceptibles éventuellement d'être transformés en logement) et présentant des perspectives de création de valeur future. SOFIPRIME cible ainsi davantage la valorisation de la part plutôt que la distribution de revenu.

Forte de sa composante principalement résidentielle et d'acquisitions sélectionnées sur la base de fondamentaux solides, notamment en termes d'emplacement, votre SCPI a, en 2022, vu la valeur de son patrimoine immobilier progresser de +4,13 % à périmètre constant (à comparer à une baisse des prix du marché parisien de -0,8 % sur un an à fin novembre 2022 selon la Chambre des Notaires de Paris). Dans le même temps, le dividende par part au titre de l'exercice 2022 a progressé à 0,50 % du prix actuel de la part, le solde du résultat alimentant le report à nouveau et la valorisation des parts.

En matière de développement, après avoir collecté 9,5 M€ en 2022 et clôturé en juillet 2022 l'augmentation de capital initiée en juillet 2021 sur la base d'un prix de souscription de 265 €, votre SCPI a poursuivi sa politique d'investissement sélective avec 10,8 M€ investis dans six opérations comprenant 11 logements et 3 unités à usage de bureau ou commercial. 2022 aura été la première année, depuis le lancement de votre SCPI fin 2016, au cours de laquelle des opérations de valorisation auront pu être lancées, notamment rue Saint-Jacques et rue Saint-Antoine, permettant ainsi de capter une partie de la valeur sous-jacente anticipée de ces actifs et de concrétiser la pertinence du modèle d'investissement de SOFIPRIME.

Forte d'une trésorerie de près de 8,7 M€ à fin décembre 2022 votre SCPI est actuellement positionnée sur plusieurs opérations appelées à se dénouer au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

En 2023, dans un contexte où le marché parisien dans son ensemble n'échappera sans doute pas aux effets liés au relèvement des taux d'intérêts, votre SCPI dispose, dans le cadre de la stratégie mise en œuvre, de solides atouts à la fois pour démontrer la résilience de son portefeuille et pour saisir les opportunités probablement offertes par le marché.

**La Société de Gestion**

## 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 et composition du patrimoine	16
1.4. Gestion locative et immobilière	20
1.5. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	22
1.6. Résultats financiers	28
1.7. Expertises et valeur de la société	32
1.8. Fiscalité	33
1.9. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	34
1.10. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	35
1.11. Perspectives	36

## 02

**Rapport financier sur l'exercice 2022** 37

2.1. État du patrimoine	38
2.2. Tableau de variation des capitaux propres	39
2.3. Engagements hors bilan	39
2.4. Compte de résultat de l'exercice	40
2.5. Annexe aux comptes	42
2.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022	47

## 03

**Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale** 49

## 04

**Rapports du commissaire aux comptes** 51

4.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2022)	52
4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre 2022)	54

## 05

**Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale** 55

5.1. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	56
---	----

## 06

**Rapport périodique SFDR** 59

6.1. Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	60
--	----

# Profil et organes de direction et de contrôle

<b>PROFIL</b>	<p>SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe</p> <p>Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de logements de grande qualité à Paris en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. SOFIPRIME vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes</p> <p>Date de création : 20 septembre 2016</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°21-11 du 6 juillet 2021</p>
<b>Siège Social</b>	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
<b>Conseil de Surveillance au 31 décembre 2022</b>	<p>Madame Christine REMACLE, Présidente</p> <p>La Société ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p> <p>La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT</p> <p>La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>La Société NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT</p> <p>La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO</p>
<b>Société de Gestion</b>	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
<b>Commissaires aux Comptes</b>	<p>Titulaire : FITECO - Erwan GUINARD - 11 rue du Maréchal FOCH - 94360 Bry-sur-Marne</p> <p>Suppléant : AUDIT SYNERGIE ET FINANCE - 11 rue du Maréchal FOCH - 94360 Bry-sur-Marne</p>
<b>Dépositaire</b>	CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
<b>Informations</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

# SOFIPRIME en un coup d'oeil

## Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**40,7 M€**

Capitalisation au 31/12/2022

**2,41 %**

Taux de rendement interne  
au 31/12/2022 depuis  
l'origine de la SCPI

**44**

Unités locatives  
dont 35 appartements

**90,3 %**

Taux d'occupation financier  
en 2022<sup>(1)</sup>

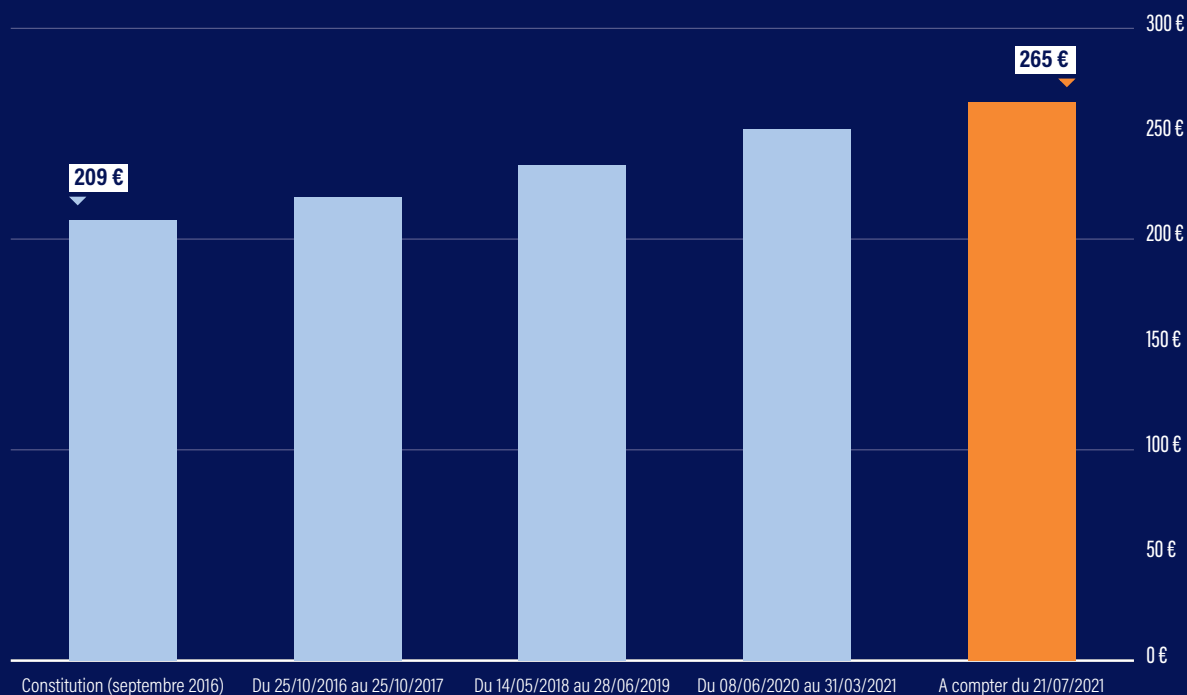
**2,91 %**

Rendement immobilier  
global 2022<sup>(2)</sup>

**566**

Épargnants

## Historique du prix de souscription de la part



(1) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

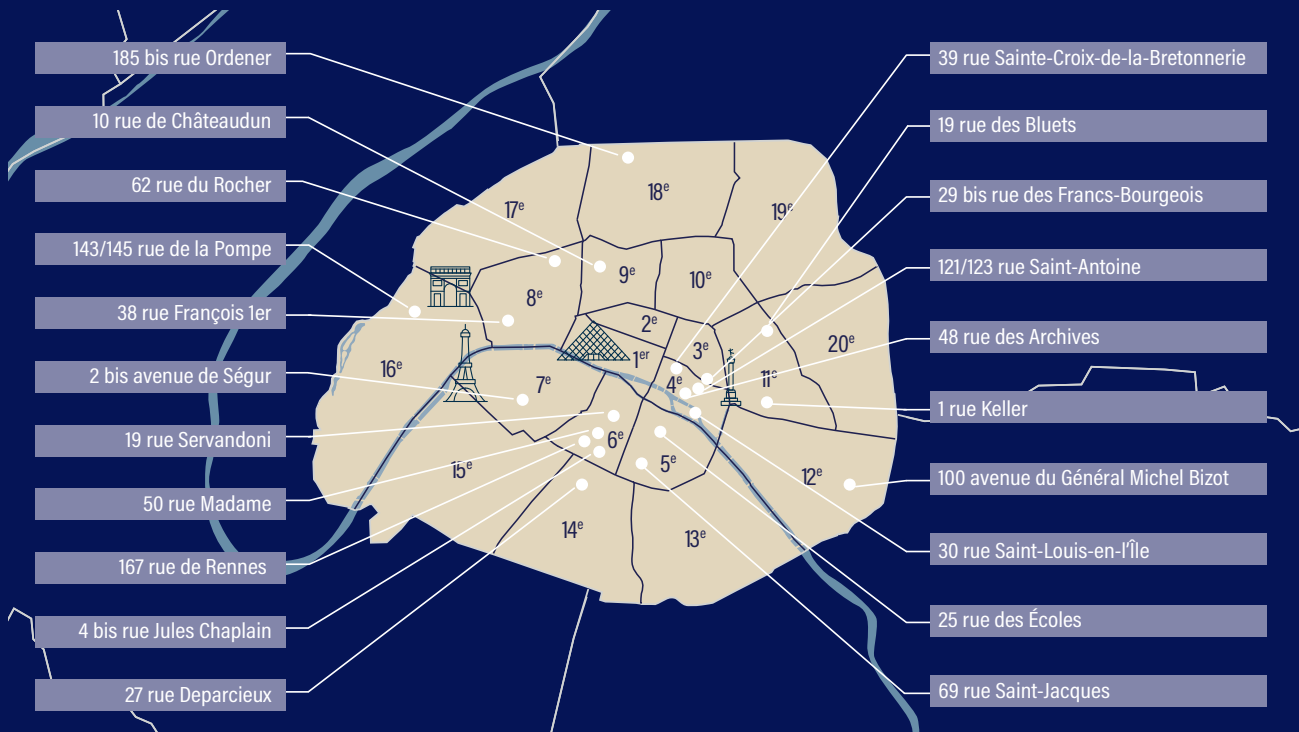
(2) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

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

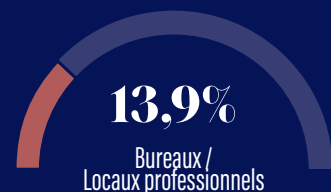
Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou 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

## ► Répartition géographique



## ► Répartition par typologie d'actifs (en % des valeurs vénales hors droits)



# SOFIPRIME en un coup d'oeil

## ► Photos d'actifs



Rue de la Pompe - Paris 16<sup>ème</sup>



Rue Jules Chaplain - Paris 6<sup>ème</sup>



Avenue de Ségur - Paris 7<sup>ème</sup>



Rue Madame - Paris 6<sup>ème</sup>



Rue François 1<sup>er</sup> - Paris 8<sup>ème</sup>

*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 <sup>(1)</sup>	En euros	Par part <sup>(1)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	2 794 544		1 858 046	
<i>dont loyers</i>	735 572		511 807	
Charges	2 558 744		1 684 475	
<b>RÉSULTAT</b>	<b>235 800</b>	<b>1,76</b>	<b>173 571</b>	<b>1,66</b>
Bénéfices distribuable	435 269		299 665	
Dividende	177 017	1,32	100 196	0,96
<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>				
Capital social	23 361 336		17 914 568	
Total des capitaux propres	30 313 333		22 725 874	
Dettes bancaires <sup>(2)</sup>	12 950 075		10 494 638	
Nombre de parts	153 693		117 859	
Nombre d'associés	566		468	
Capitalisation	40 728 645		31 232 635	
Prix de souscription <sup>(3)</sup>		265,00		265,00
<b>PATRIMOINE</b>				
Valeur Vénale / expertise HD	39 813 000		28 534 500	
Valeur comptable	30 313 333	197,23	22 725 874	192,82
Valeur de réalisation	35 211 793	229,10	26 371 066	223,75
Valeur de reconstitution	42 255 289	274,93	31 510 821	267,36
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	3 431 m <sup>2</sup>		2 450 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(4)</sup>	90,3 %		91,2 %	

(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) Hors intérêts courus non échus.

(3) Prix de souscription de l'augmentation de capital ouverte le 21 juillet 2021 et clôturée le 31 juillet 2022.

(4) 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 ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

<b>MARCHÉ DES PARTS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dernier prix de souscription au 31 décembre	265,00	265,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice <sup>(5)</sup>	265,00	256,47
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 3,32 %	+ 1,78 %
Taux de distribution <sup>(6)</sup>	0,51 %	0,38 %
Rendement global immobilier <sup>(7)</sup>	2,91 %	2,81 %

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

(6) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

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

<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(8)</sup></b>	<b>Au 31.12.22</b>	<b>Au 31.12.21</b>
TRI depuis l'origine de la SCPI (2016)	2,41 %	2,76 %

(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).



## 1

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

<b>1.1</b>	<b>Évolution du marché immobilier et de son environnement</b>	<b>12</b>	<b>1.6</b>	<b>Résultats financiers</b>	<b>28</b>
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Résultats financiers par part	28
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	29
1.1.3	Le marché immobilier en 2022	13	1.6.3	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	29
<b>1.2</b>	<b>Évolution du capital et marché des parts</b>	<b>15</b>	1.6.4	Diverses mentions obligatoires	29
1.2.1	Évolution du capital	15	1.6.5	Tableau de flux de trésorerie	31
1.2.2	Marché secondaire	15	<b>1.7</b>	<b>Expertises et valeur de la société</b>	<b>32</b>
<b>1.3</b>	<b>Investissements et composition du patrimoine</b>	<b>16</b>	1.7.1	Valeur du patrimoine	32
1.3.1	Investissements	16	1.7.2	Valeur de la société	32
1.3.2	Financements bancaires des investissements	18	<b>1.8</b>	<b>Fiscalité</b>	<b>33</b>
1.3.3	Composition du patrimoine à fin 2022	19	1.8.1	Fiscalité 2022 pour une part de pleine jouissance	33
<b>1.4</b>	<b>Gestion locative et immobilière</b>	<b>20</b>	1.8.2	Régime fiscal	33
1.4.1	Taux d'occupation financier	20	<b>1.9</b>	<b>Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne</b>	<b>34</b>
1.4.2	Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux	20	1.9.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	34
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	20	1.9.2	Contrôle interne	35
1.4.4	Litiges	21	<b>1.10</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</b>	<b>35</b>
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	21	<b>1.11</b>	<b>Perspectives</b>	<b>36</b>
<b>1.5</b>	<b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>	<b>22</b>			
1.5.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	22			
1.5.2	Démarche ESG de SOFIDY	23			
1.5.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	24			
1.5.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	25			
1.5.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	26			
1.5.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	27			

1

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

## 1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

3

### 1.1.1 Perspectives économiques

4

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 de la croissance qui 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.

5

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

6

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 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, soit son plus bas niveau depuis le 1<sup>er</sup> 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'intérêt

interbancaire 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.

Rue des Écoles - Paris 5<sup>ème</sup>

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1

2

3

4

5

6

## 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

### 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, après +6,8 % au 2<sup>ème</sup> trimestre et +7,3 % au 1<sup>er</sup> 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, pour atteindre une progression de + 8,2 % sur un an au 3<sup>ème</sup> 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). À Paris, le prix des appartements est en légère baisse sur un an à 10 590 € par m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> 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).

### 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<sup>ème</sup>) 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'intérêts. Les taux de rendement *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 stable pour les *retail parks* 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.

1

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

3

4

5

6

## 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<sup>ère</sup> 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'intérêts entraîne une augmentation de 30 points de base des taux de rendement 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 rendement 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 1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> 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 €/m<sup>2</sup>/an.

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du *flex office*.

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.

Rue de la Pompe - Paris 16<sup>ème</sup>

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1  
2  
3  
4  
5  
6

## 1.2 Évolution du capital et marché des parts

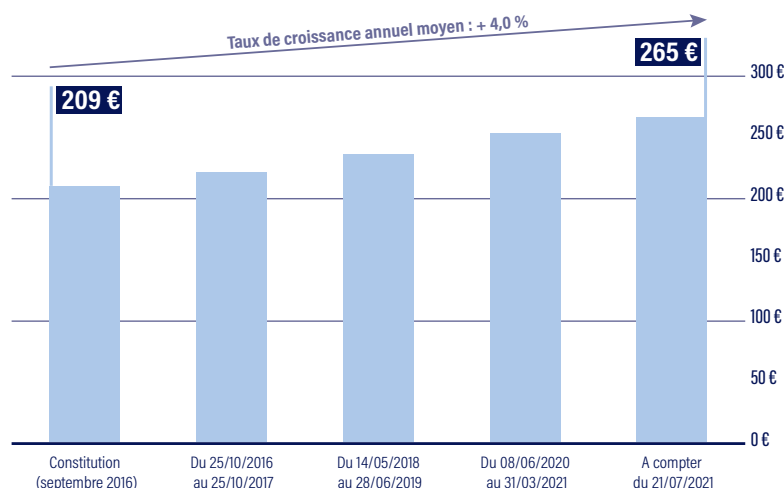
### 1.2.1 Évolution du capital

Une augmentation de capital d'un montant final de 11 595 075 € a été lancée le 21 juillet 2021 et clos le 31 juillet 2022 sur la base d'un prix de souscription de 265 € par part, en hausse de + 5,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation de capital. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	20 septembre 2016	760 000 €	1 045 000 €	5 000	10	104 500 €	209 €
1 <sup>ère</sup> augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
2 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 28 juin 2019	5 734 504 €	8 865 845 €	37 727	276	886 585 €	235 €
3 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 8 juin 2020 au 31 mars 2021	5 716 112 €	9 476 712 €	37 606	427	947 671 €	252 €
4 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 21 juillet 2021 au 31 juillet 2022	6 650 760 €	11 595 075 €	43 755	566	1 159 508 €	265 €*
<b>SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>		<b>23 361 336 €</b>	<b>37 495 732 €</b>	<b>153 693</b>	<b>566</b>	<b>3 749 574 €</b>	<b>265 €* </b>

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

#### Historique du prix de souscription de la part



### 1.2.2 Marché secondaire

#### Confrontation avec intervention de la Société de Gestion

Il n'y a eu aucune confrontation au cours de l'exercice 2022.

Aucun mandat d'achat ou de vente n'a été reçu par la Société de Gestion au cours de l'exercice 2022. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession et aucune part n'est en attente d'acquisition.

#### Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2022, 259 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

#### Fluidité du marché secondaire des parts

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2018	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	0	0 €
2019	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	0	0 €
2020	0	100	0,14 %	0,10 %	N.A.	0	100 €
2021	460	100	0,59 %	0,48 %	1 mois	0	5 330 €
<b>2022</b>	<b>0</b>	<b>259</b>	<b>0,22 %</b>	<b>0,17 %</b>	<b>N.A.</b>	<b>0</b>	<b>300 €</b>

\* Hors décès et successions.

\*\* Y compris frais de dossier perçus dans le cadre de cession directe entre associés sans intervention de la Société de Gestion.

1

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

INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

## 1.3 Investissements et composition du patrimoine

3

### 1.3.1 Investissements

4

Conformément à ses objectifs d'investissement, SOFIPRIME mène une politique d'acquisition orientée principalement vers le résidentiel parisien de qualité à travers l'investissement dans des actifs « Prime » (immeubles entiers ou logements généralement occupés) situés dans des arrondissements centraux de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique, culturelle et économique de la capitale. Accessoirement, jusqu'à 30 % de son actif brut total, la SCPI peut investir dans les locaux à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logement.

5

Au cours de l'année 2022, votre SCPI a acquis six biens immobiliers, bien placés dans des quartiers prisés de la capitale, pour un prix de revient global de 10,8 M€. L'ensemble de ces investissements a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 10 162 €/m<sup>2</sup>, en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés :

6

- 48 rue des Archives - Paris (4<sup>ème</sup>) - 4,0 M€** : un portefeuille de deux lots de copropriété à usage de commerces situés dans un bel immeuble en pierre de taille d'époque 1800, en plein cœur du Marais, pour un prix de revient de 4,0 M€ soit 14 729 €/m<sup>2</sup>. Le portefeuille comporte un premier lot composé d'une surface commerciale en rez-de-chaussée avec un 1<sup>er</sup> étage rattaché via un escalier interne pour une surface totale de 223 m<sup>2</sup> ainsi qu'un deuxième lot composé d'un commerce en pied d'immeuble de 46 m<sup>2</sup> et d'un studio sur cour situé au 1<sup>er</sup> étage possédant un accès indépendant. Les loyers annuels pour l'ensemble des trois actifs sont de 123 K€ HT HC et procurent un rendement net immédiat de 3,1 %<sup>(1)</sup>. Cet investissement a été acquis à un prix moyen hors frais et hors droits de 13 554 €/m<sup>2</sup>, soit une décote estimée de l'ordre de 24 % par rapport à la valeur libre ;
- 185 bis rue Ordener - Paris (18<sup>ème</sup>) - 3,0 M€** : un portefeuille mixte en copropriété à usage d'habitation et de commerce, situé dans un bel immeuble en pierre de taille de 1912 rénové en 2019/2020 du quartier résidentiel et commerçant des Grandes Carrières, pour un prix de revient de 3,0 M€, soit 8 198 €/m<sup>2</sup>. Le portefeuille comporte un appartement de 97 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage, un appartement de 69 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup>

étage, un appartement de 97 m<sup>2</sup> au 5<sup>ème</sup> étage et un commerce en pied d'immeuble de 101 m<sup>2</sup>. Les loyers annuels pour l'ensemble du portefeuille sont de 68 K€ HT HC avec la présence notamment d'un locataire protégé en loi de 48. Cet investissement a été acquis à un prix moyen hors frais et hors droits de 7 630 €/m<sup>2</sup>, soit une décote estimée de l'ordre de 16 % par rapport à la valeur libre. À terme, une éventuelle transformation partielle du commerce en logement pourra être envisagée grâce à l'accès secondaire par la cour de l'immeuble dont dispose le commerce ;

- 1 rue Keller - Paris (11<sup>ème</sup>) - 1,5 M€** : un portefeuille de quatre actifs situés dans un immeuble en pierre de taille dans le quartier dynamique et touristique de Bastille pour un prix de revient de 1,5 M€, soit 10 647 €/m<sup>2</sup>. Le portefeuille comporte un appartement de trois pièces de 56 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage, un studio de 36 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage, un studio de 27 m<sup>2</sup> au 5<sup>ème</sup> étage et un studio de 21 m<sup>2</sup> au 5<sup>ème</sup> étage. Les loyers annuels pour l'ensemble des trois actifs (hors appartement au 2<sup>ème</sup> étage vacant et complètement refait à neuf) sont de 32 K€ HT HC. Cet investissement a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 9 947 €/m<sup>2</sup>, soit une décote estimée de l'ordre de 14 % par rapport à la valeur libre ;
- 4 bis rue Chaplain - Paris (6<sup>ème</sup>) - 1,1 M€** : un portefeuille de deux lots de copropriété, situés dans un immeuble en pierre meulière datant de 1900, à proximité du Jardin du Luxembourg dans le quartier étudiant et touristique d'Assas, pour un prix de revient de 1,1 M€, soit 11 363 €/m<sup>2</sup>. Le portefeuille comporte un appartement de quatre pièces de 81 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage et une chambre de 13 m<sup>2</sup> au 6<sup>ème</sup> étage. Le loyer annuel pour le quatre pièces est de 11 K€ HT HC avec la présence notamment d'un locataire protégé en loi de 1948. La chambre de service est libre d'occupation et pourra être louée séparément après modernisation. Cet investissement a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 10 109 €/m<sup>2</sup>, soit une décote estimée de l'ordre de 19 % par rapport à la valeur libre ;

Rue des Archives - Paris 4<sup>ème</sup>Rue Ordener - Paris 18<sup>ème</sup>

(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement, exprimé en pourcentage, exprime le rapport entre les loyers nets perçus et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps.



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

## INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1

2

3

4

5

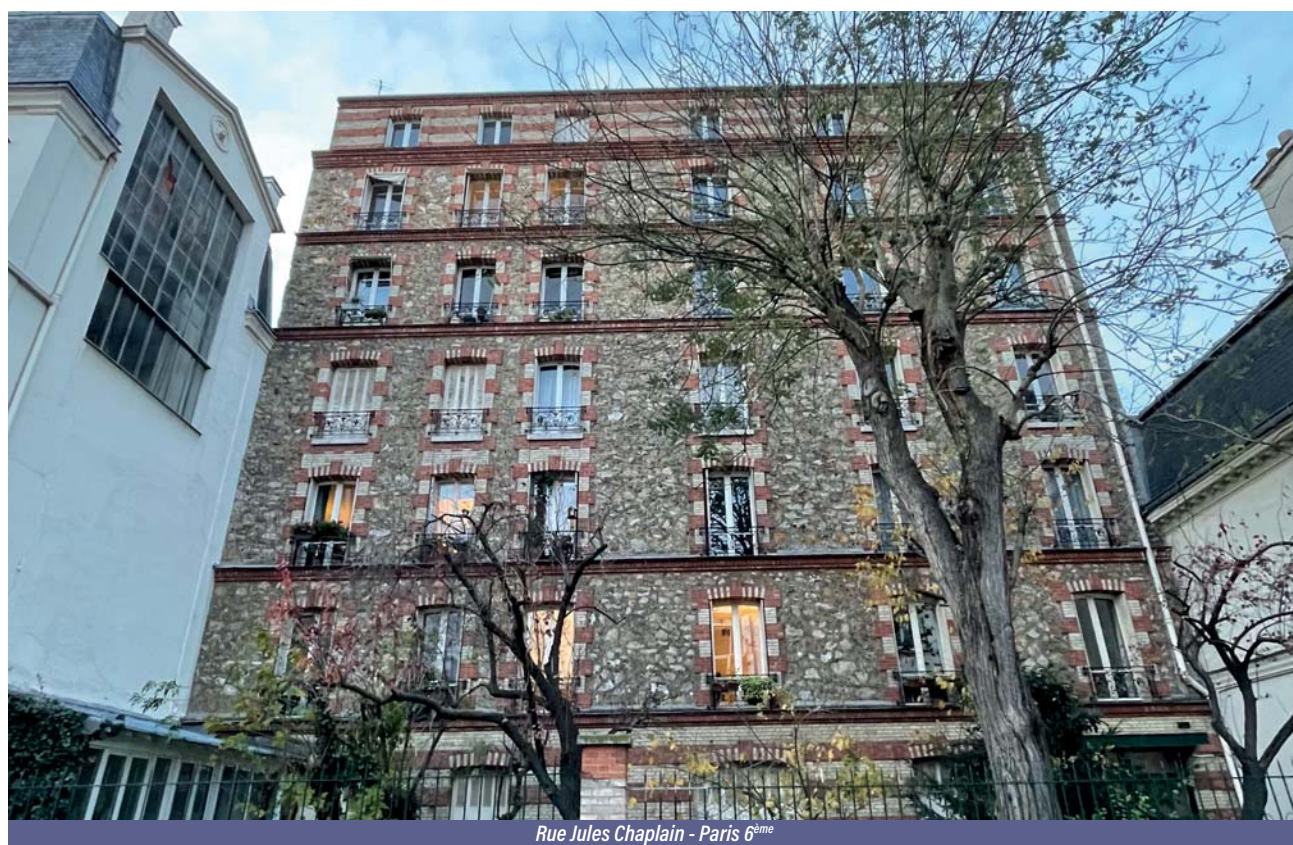
6

- **167 rue de Rennes - Paris (6<sup>ème</sup>) - 0,9 M€** : un portefeuille de deux lots de copropriété, situés dans un bel immeuble en pierre de taille, du quartier très recherché de Notre dame des Champs, pour un prix de revient de 0,9 M€, soit 12 261 €/m<sup>2</sup>. Le portefeuille comporte un appartement de quatre pièces au 5<sup>ème</sup> étage et une chambre de service au 6<sup>ème</sup> étage représentant une surface totale d'environ 75 m<sup>2</sup>. Les loyers annuels sont de 13 K€ HT HC. Cet investissement a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 11 002 €/m<sup>2</sup>, soit une décote estimée de l'ordre de 17 % par rapport à la valeur libre ;
- **27 rue Deparcieux - Paris (14<sup>ème</sup>) - 0,4 M€** : un appartement de deux pièces de 39 m<sup>2</sup> au 5<sup>ème</sup> étage dans un immeuble en brique et pierre datant de 1930 situé dans le quartier recherché et animé de Daguerre-Maine à proximité de la Place Denfert Rochereau pour un prix de revient de 0,4 M€, soit 10 379 €/m<sup>2</sup>. Le loyer annuel est de 10 K€ HT HC avec la présence notamment d'un locataire protégé en loi de 1948. Cet investissement a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 9 664 €/m<sup>2</sup>, soit une décote estimée de l'ordre de 24 % par rapport à la valeur libre.

Investissements réalisés au cours de l'exercice :

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
CCV	48 rue des Archives - Paris (4 <sup>ème</sup> )	BNP Paribas / Banque La compagnie des Hommes / Prêt-à-porter	223 m <sup>2</sup> 46 m <sup>2</sup>	3 966 417 €	14/04/2022
HAB / CCV	185 bis rue Ordener - Paris (18 <sup>ème</sup> )	3 logements La Palette des Vins / Caviste	263 m <sup>2</sup> 101 m <sup>2</sup>	2 981 630 €	30/06/2022
HAB	4 bis rue Jules Chaplain - Paris (6 <sup>ème</sup> )	2 logements	94 m <sup>2</sup>	1 067 900 €	12/07/2022
HAB	167 rue de Rennes - Paris (6 <sup>ème</sup> )	1 logement	74 m <sup>2</sup>	909 400 €	12/07/2022
HAB	27 rue Deparcieux - Paris (14 <sup>ème</sup> )	1 logement	39 m <sup>2</sup>	408 094 €	18/10/2022
HAB	1 rue Keller - Paris (11 <sup>ème</sup> )	4 logements	141 m <sup>2</sup>	1 498 505 €	15/12/2022
<b>TOTAL 2022</b>			<b>981 M<sup>2</sup></b>	<b>10 831 945 €</b>	

(1) HAB (Habitation) ; CCV (Commerce de centre-ville).

Rue Jules Chaplain - Paris 6<sup>ème</sup>

1

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

## INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

### 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires à taux fixe pour un montant global de 3 000 000 € (cf. détail ci-dessous).

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire s'élève à 12 950 075 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,56 % en 2022 (contre 1,59 % en 2021) et son coût instantané au 31 décembre 2022 s'établit à 1,60 % (contre 1,54 % au 31 décembre 2021) ;

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 32,5 % au 31 décembre 2022 contre 36,8 % au 31 décembre 2021 ;

- la durée de vie résiduelle moyenne est de 7 ans et 10 mois et la *duration*<sup>(1)</sup> de 5 ans et 10 mois ;

- l'ensemble des emprunts ont été contractés à taux fixe ;

- la part amortissable des emprunts est de 42,1 % et la part in fine de 57,9 % ;

- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

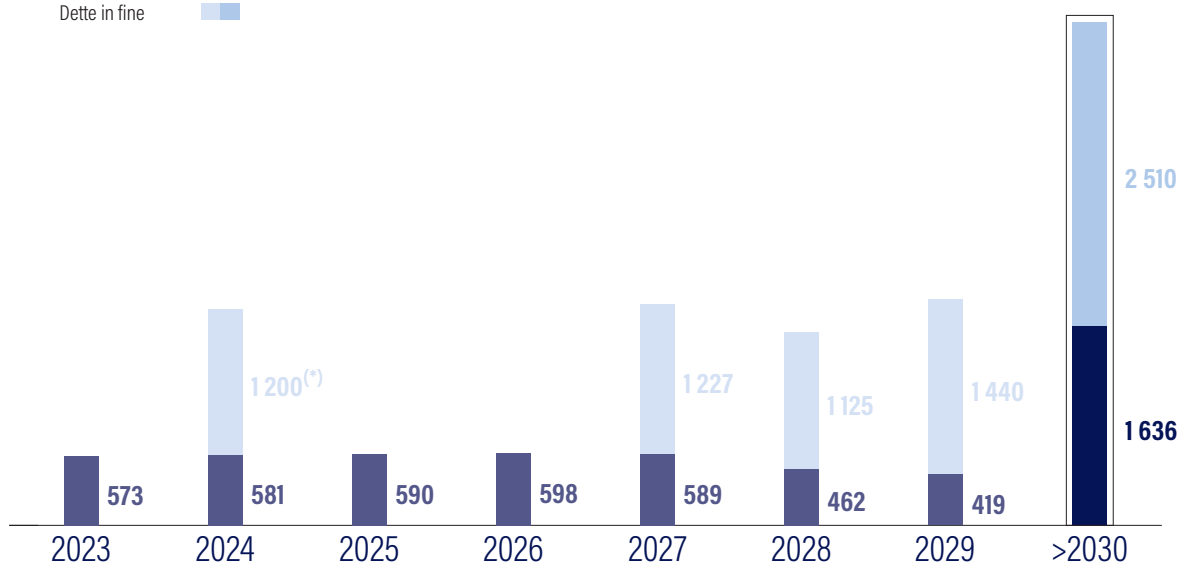
Les caractéristiques des emprunts contractés au cours de l'exercice 2022 sont détaillées ci-dessous :

Immeuble financé	Date de réalisation	Montant initial de l'emprunt	Type	Durée	Taux
Paris (4 <sup>ème</sup> ) - 48 rue des Archives	14/04/2022	1 050 000 € 750 000 €	amortissable in fine	12 ans	1,35 %
Paris (18 <sup>ème</sup> ) - 185 bis rue Ordener	30/06/2022	1 200 000 €	in fine	7 ans	2,45 %
<b>TOTAL</b>		<b>3 000 000 €</b>			<b>1,26 %</b>

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

#### En milliers d'euros

Dette amortissable ■■■  
Dette in fine ■■■■



(\*) Le montant de l'échéance 2024 est à mettre au regard du montant de la trésorerie disponible de la Société (8,7 M€ à fin 2022).

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>(2)</sup> au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,13 et 1,38.

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

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

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

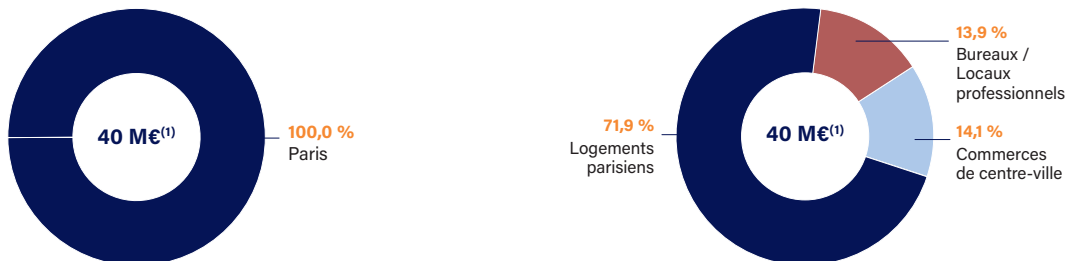
## INVESTISSEMENTS ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

### 1.3.3 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 de SOFIPRIME, constitué principalement de murs de logements à Paris, se décompose de la manière suivante :



(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 32).

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

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Paris	71,9 %	13,9 %	14,1 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2022	71,9 %	13,9 %	14,1 %	100,0 %	
TOTAL 2021	76,2 %	19,3 %	4,5 %		100,0 %

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2022 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>)]

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Paris	2 457 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>	3 431 m <sup>2</sup>	2 450 m <sup>2</sup>
TOTAL 2022	2 457 M <sup>2</sup>	507 M <sup>2</sup>	467 M <sup>2</sup>	3 431 M <sup>2</sup>	
TOTAL 2021	1 846 M <sup>2</sup>	507 M <sup>2</sup>	97 M <sup>2</sup>		2 450 M <sup>2</sup>

#### AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 10 005 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2022 contre 9 946 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2021. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 604 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2022 (contre 11 648 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2021), soit une décote de l'ordre de 11 % par rapport à la valeur libre.



Rue Keller - Paris 11<sup>ème</sup>

1

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

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

2

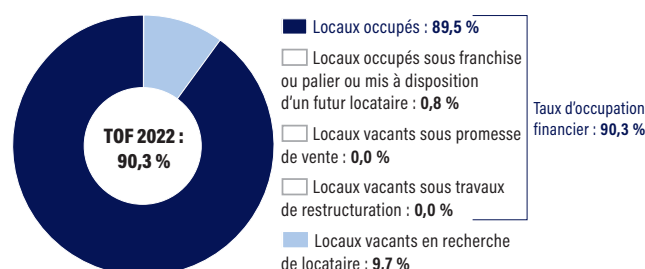
## 1.4 Gestion locative et immobilière

3

### 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 90,3 % sur l'exercice 2022 contre 91,2 % l'année précédente.

Trois actifs pèsent 95,0 % de la vacance financière de l'exercice à savoir l'immeuble rue Saint-Jacques acquis libre de toute occupation en avril 2021, un appartement de la rue Saint-Antoine libéré par le locataire en avril 2022 suite à une procédure d'expulsion et l'appartement de la rue Madame libéré par le locataire en juillet 2022. Ces biens ont fait l'objet de travaux de rénovation avant la mise sur le marché locatif. Au cours de l'exercice 2022, deux logements et le commerce de la rue Saint-Jacques ont d'ores et déjà été reloués ainsi que l'appartement de la rue Madame. À fin décembre 2022, le dernier appartement vacant de la rue Saint-Jacques est en cours de commercialisation et les travaux de remise en état de l'appartement de la rue Saint-Antoine se poursuivent avant sa remise en location.



(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.

4

5

6

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

En 2022, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 5 appartements et un commerce portant sur une surface totale de 367 m<sup>2</sup> et en renouvelant 1 bail.

Ci-dessous les actions menées par les équipes de gestion :

- la relocation en mars du studio situé rue du Rocher au 6<sup>ème</sup> étage suite à l'achèvement des travaux de rénovation à un loyer annuel de 7 K€ (en ligne avec le loyer de référence majoré) soit une baisse de - 7 % par rapport au loyer précédent. Suite au changement de situation du locataire et à la libération mi-juin du studio, une nouvelle relocation du studio a eu lieu à un loyer annuel de 7 K€ et inchangé par rapport au loyer précédent. Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;
- la location du commerce acquis vacant situé rue Saint-Jacques à une librairie spécialisée à un loyer annuel de 31 K€ HT HC (+ 33 % par rapport au loyer retenu dans l'expertise) suite à la finalisation des travaux de modernisation. Le bail a pris effet le 15 mars 2022 ;
- la location du studio acquis vacant situé rue Saint-Jacques au 1<sup>er</sup> étage suite à l'achèvement des travaux de remise en état à un loyer annuel de 16 K€. Le bail a pris effet le 19 avril 2022 ;
- la location du duplex de 51 m<sup>2</sup> acquis vacant situé rue Saint-Jacques au 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages suite à l'achèvement des travaux de remise en état à un loyer annuel de 21 K€. Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;
- la relocation d'un appartement situé rue François 1<sup>er</sup> suite au départ du locataire à un loyer annuel de 20 K€, inchangé par rapport au loyer précédent. Cette relocation a été réalisée sans vacance locative intermédiaire et a pris effet le 8 mai 2022 ;
- le renouvellement de bail de l'appartement situé rue Saint-Antoine suite à la décision de la Commission de Conciliation de Paris nous autorisant, en contrepartie d'une prise en charge du changement des fenêtres du logement par le bailleur, à augmenter, progressivement tous les ans, le loyer conformément à la législation en vigueur jusqu'à atteindre le loyer de référence minoré de 17,50 €/m<sup>2</sup>. Ainsi, le loyer annuel de la première année s'établit à 7 K€, soit une hausse de + 9 %. Le nouveau bail, dorénavant soumis à la loi de 1989, a été signé fin mars 2022 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2021.

### 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2022 s'établissent à 675 892 € HT HC contre 523 066 € HT HC sur l'exercice 2021.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022 s'établit à 93,7 % à la date de rédaction du présent document<sup>(1)</sup>.

(1) Au 29/03/2023.

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

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

1

2

3

4

5

6

## 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2022, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucune procédure contentieuse significative n'est à signaler.

Au 31 décembre 2022 aucun risque identifié n'a fait l'objet d'une provision.

Pour rappel deux actions avaient été engagées sur deux des trois logements soumis à la loi de 1948 de la rue Saint-Antoine (Paris 4<sup>ème</sup>) :

- en raison du non respect des conditions de la loi de 1948, une procédure a été initiée à l'encontre du locataire. Le tribunal a prononcé la résiliation du bail le 10 juin 2021, cependant nous avons récupéré le logement qu'à la fin de la trêve hivernale de 2022 suite au départ volontaire du locataire ;

- suite à l'application de la décision de la Commission de Conciliation de Paris, un nouveau bail soumis à la loi de 1989 avait été signé avec le locataire en place, actant la sortie de ce logement du régime de la loi de 1948, ainsi que l'augmentation progressive, sur 12 ans, du loyer en place de 8,43 €/m<sup>2</sup> à 17,50 €/m<sup>2</sup>. À la suite de discussions engagées dès mars 2022 avec le locataire, ce dernier a accepté de signer le 28 juillet 2022 un protocole de résiliation de son bail au 31 décembre 2022, date prorogeable éventuellement jusqu'au 31/03/2023, moyennant le versement d'une indemnité d'éviction de 34 K€.

## 1.4.5 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 quinquennal. 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 cours de l'exercice 2022, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2021</b>	<b>0 €</b>
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2022	+5 000 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>5 000 €</b>

La provision constituée en 2022 concerne le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue Saint Louis en l'Ile (Paris 4<sup>ème</sup>) prévu en 2023.

Au cours de l'exercice, 20 K€ de travaux de gros entretien non couverts par une provision ont été réalisés et concernent principalement les travaux de remise en état du studio rue du Rocher (Paris 8<sup>ème</sup>) pour 12 K€ et les travaux de renforcement du plancher d'un appartement de la rue Saint-Antoine (Paris 4<sup>ème</sup>) pour 7 K€.

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

Au cours de l'exercice 2022, il n'y a pas eu d'immobilisations de remplacement.

Les immobilisations de création s'élèvent à 150 K€ au cours de l'exercice et concernent principalement les travaux de valorisation pré-commercialisation de l'immeuble rue Saint-Jacques (Paris 5<sup>ème</sup>), acquis libre de toute occupation au cours de l'exercice précédent.

Une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 3 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés. Cette commission s'est élevée à 4 928 € HT en 2022.



1

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

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

2

3

4

5

6

## 1.5 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

### 1.5.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIPRIME 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

Le fonds SOFIPRIME s'est fixé un objectif d'investissement durable d'avoir 60 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030.

**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 page 59.

#### 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.

100%

#### 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



Rue François 1<sup>er</sup> - Paris 8<sup>ème</sup>

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

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

1  
2  
3  
4  
5  
6

## 1.5.2 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.

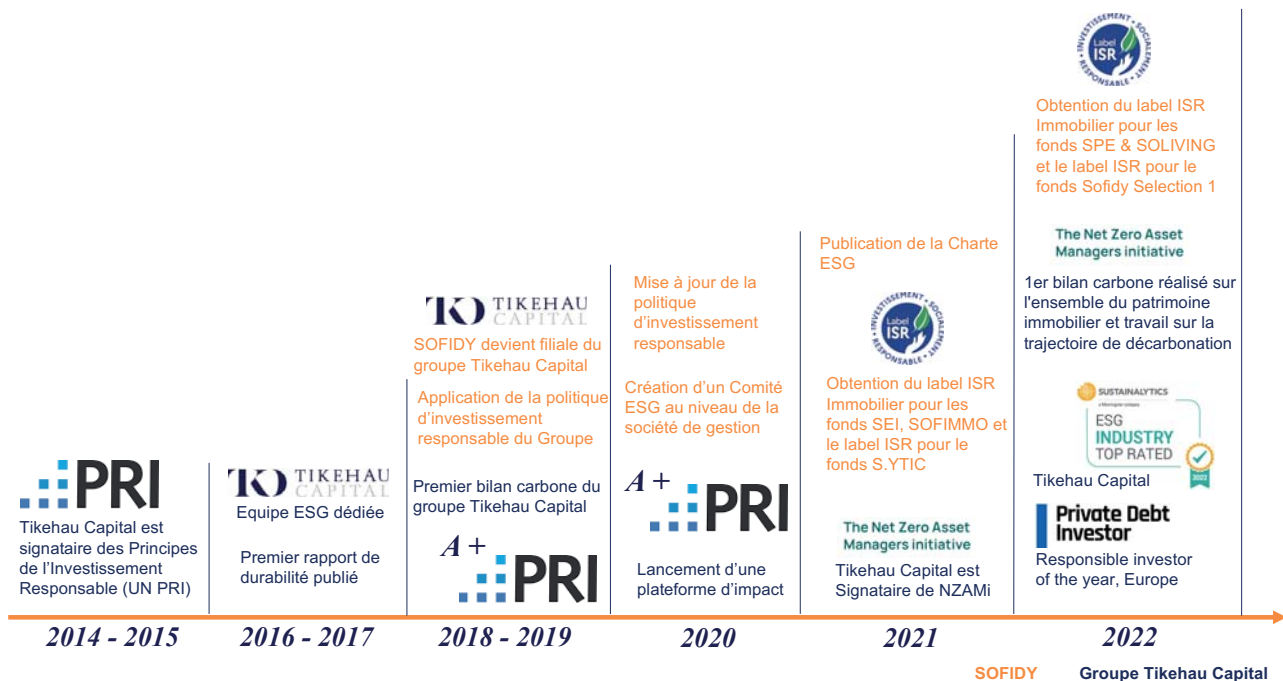
Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



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

### 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

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

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

2

## 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.

Signatory of  
 Principles for Responsible Investment

 TCFD  
 Task Force on Climate-related Financial Disclosures

 OID  
 Observatoire de l'Immobilier Durable

 ASPIM  
 Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

 FINANCE FOR TOMORROW  
 The Finance Foundation

 FEI  
 Fédération des Entreprises Immobilières

 The Net Zero Asset Managers Initiative

4

5

6

## 1.5.3 Progrès - 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. SOFIPRIME 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 monitorise 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 SOFIPRIME 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

SOFIPRIME 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, SOFIPRIME 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.



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

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

1

2

3

4

5

6

## 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, SOFIPRIME utilise l'outil *Bat'adapt/R4RE<sup>(1)</sup>* 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 SOFIPRIME.

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.

## Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIPRIME 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, SOFIPRIME 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 SOFIPRIME, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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

SOFIPRIME incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À 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.

Indicateur de suivi mis en place :

Indicateurs de suivi	2022
Part des actifs avec un chauffage urbain ou électrique	83 %

## 1.5.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, SOFIPRIME 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 résidentiel, SOFIPRIME contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec 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 500 m. 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.

### Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIPRIME 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, SOFIPRIME 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 SOFIPRIME.

(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

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

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

2

3

4

5

6

## 1.5.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIPRIME, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes<sup>(1)</sup> 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 SOFIPRIME.

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

SOFIPRIME 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, SOFIPRIME 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.

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.

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, syndic de copropriétés, fournisseurs ...

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

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

1

2

3

4

5

6

## 1.5.6 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 SOFIPRIME 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

SOFIPRIME 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 SOFIPRIME s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité<sup>(1)</sup>, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. SOFIPRIME reporte également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne<sup>(2)</sup>. 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 SOFIPRIME 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

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

## RÉSULTATS FINANCIERS

2

### 1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes de l'exercice 2022 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

3

#### 1.6.1 Résultats financiers par part

4

Les revenus par part progressent de +12,6 % sur l'exercice, cette hausse s'explique par les flux générés par les acquisitions de l'exercice avec un volume investi de 10,8 M€ sur l'année ainsi que par les produits des placements de trésorerie.

Cette hausse est partiellement compensée par la hausse des charges par part compte tenu notamment de travaux d'entretien engagés sur l'exercice et d'une dotation aux provisions pour créance douteuse constituée en raison d'un impayé sur l'immeuble rue de Cheateaudun.

5

Le résultat courant s'établit ainsi à 1,76 € par part en 2022, en hausse de 5,7 % par rapport à l'exercice précédent.

6

En Euros par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	8,04	100,00 %	6,69	100,00 %	5,58	100,00 %	5,04	100,00 %	5,51	97,01 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire									0,17	2,99 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>8,04</b>	<b>100,00 %</b>	<b>6,69</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,04</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,68</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,71	8,87 %	0,67	9,98 %	0,57	10,13 %	0,53	10,54 %	0,56	9,87 %
Autres frais de gestion	1,78	22,09 %	1,17	17,44 %	0,84	15,13 %	0,62	12,28 %	0,71	12,49 %
Charges locatives non récupérées	1,16	14,39 %	0,68	10,24 %	0,86	15,43 %	0,76	15,04 %	0,94	16,61 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,65</b>	<b>45,35 %</b>	<b>2,52</b>	<b>37,65 %</b>	<b>2,27</b>	<b>40,69 %</b>	<b>1,91</b>	<b>37,86 %</b>	<b>2,21</b>	<b>38,97 %</b>
Charges financières	2,32	28,84 %	1,88	28,09 %	1,67	29,90 %	1,44	28,48 %	1,42	24,95 %
<b>Amortissements nets</b>										
Provisions	0,08	1,04 %	-0,23	-3,41 %			0,03	0,66 %	0,29	5,11 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,40</b>	<b>29,88 %</b>	<b>1,65</b>	<b>24,69 %</b>	<b>1,67</b>	<b>29,90 %</b>	<b>1,47</b>	<b>29,14 %</b>	<b>1,71</b>	<b>30,06 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6,05</b>	<b>75,24 %</b>	<b>4,17</b>	<b>62,34 %</b>	<b>3,94</b>	<b>70,58 %</b>	<b>3,38</b>	<b>67,00 %</b>	<b>3,92</b>	<b>69,02 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>1,99</b>	<b>24,76 %</b>	<b>2,52</b>	<b>37,66 %</b>	<b>1,64</b>	<b>29,42 %</b>	<b>1,66</b>	<b>33,00 %</b>	<b>1,76</b>	<b>30,98 %</b>
<b>dont :</b>										
- Revenus distribués avant prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>			0,96	14,36 %	0,96	17,20 %	0,96	19,05 %	1,32	23,25 %
- Revenus distribués après prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>			0,96	14,36 %	0,96	17,20 %	0,96	19,05 %	1,14	20,08 %
<b>VARIATION REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1,99</b>		<b>1,56</b>		<b>0,68</b>		<b>0,70</b>		<b>0,44</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION<sup>(3)(5)</sup></b>	<b>-1,97</b>		<b>-0,17</b>		<b>0,79</b>		<b>1,07</b>		<b>1,30</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION<sup>(4)(5)</sup></b>	<b>-0,29</b>		<b>1,05</b>		<b>1,32</b>		<b>1,69</b>		<b>1,68</b>	

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

(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.

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

RÉSULTATS FINANCIERS

1

2

3

4

5

6

## 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit <sup>(2)</sup>
2018	281 346 €	209 840 €	[25 611 €] 78,10 %	74,20 %
2019	363 786 €	221 121 €	[37 810 €] 60,78 %	35,33 %
2020	408 018 €	291 035 €	[41 753 €] 71,33 %	48,93 %
2021	525 929 €	350 517 €	[55 444 €] 66,65 %	53,15 %
2022	738 481 €	525 433 €	[75 107 €] 71,15 %	68,14 %

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

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

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

## 1.6.3 Évolution du taux de distribution et du prix de la part

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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX MOYEN ACQUÉREUR <sup>(2)</sup>	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT <sup>(3)</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION NET <sup>(4)</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	235,00 €	235,00 €	0,00 €	N.A.	N.A.	-0,29 €
2019	235,00 €	235,00 €	0,96 €	0,41 %	0,41 %	1,05 €
2020	252,00 €	252,00 €	0,96 €	0,41 %	0,41 %	1,32 €
2021	252,00 €	256,47 €	0,96 €	0,38 %	0,38 %	1,69 €
2022	265,00 €	265,00 €	1,32 €	0,51 %	0,51 %	1,68 €

(1) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1<sup>er</sup> janvier (en l'absence de marché secondaire).

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

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix départ acquéreur moyen sur l'année N-1.

(4) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix départ acquéreur moyen sur l'année N-1.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1 procure une rentabilité de 0,51 % pour l'exercice 2022.

	2021	2022	Date de versement
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	0,96 €	1,32 €	Fin janvier N+1

## 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

## DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Conformément à l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 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. 1 <sup>er</sup> : 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	7					10
Montant total des factures concernées (TTC)	8 374	0	0	683	4 337	5 020
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,50 %	0,00 %	0,00 %	0,04 %	0,26 %	0,30 %
(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						

1

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

## RÉSULTATS FINANCIERS

2

### FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0					35
Montant total des factures concernées (TTC)	0	8 613	13 353	888	72 388	95 242
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	1,03 %	1,60 %	0,11 %	8,69 %	11,43 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 20).

4

### TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2021 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2022 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	27 999 722	9 496 010	37 495 732
+ Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	0		0
+ Plus / moins-values sur cession d'immeubles (brutes)	0		0
+ Emprunts	10 510 444	2 454 574	12 965 018
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-5 396 606	-1 967 334	-7 363 940
- Achats d'immeubles (hors frais)	-24 602 389	-9 971 000	-34 573 389
- Investissements immobiliers indirects	0		0
+ Dépôts et cautionnements	14 422	16 811	31 233
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>8 525 593</b>	<b>29 060</b>	<b>8 554 653</b>

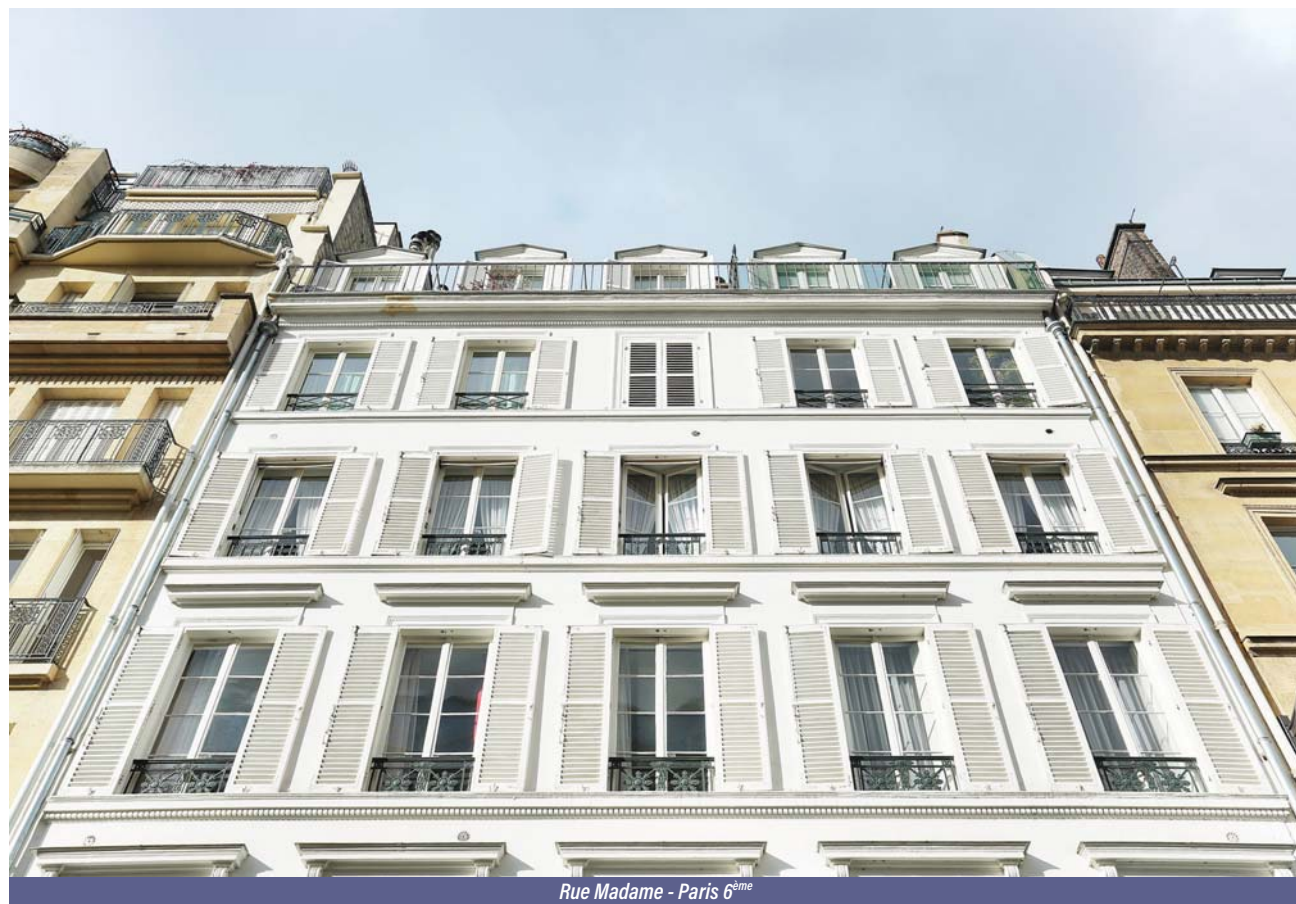
(1) Depuis l'origine de la société.

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2022 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.



Rue Madame - Paris 6<sup>ème</sup>

6

## 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2021	2022
Résultat de l'exercice	173 571	235 800
Dotations nettes aux provisions	3 452	38 904
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>177 022</b>	<b>274 704</b>
Variation du besoin en fond de roulement	341 899	-529 366
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>518 921</b>	<b>-254 662</b>
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-6 746 447	-10 982 329
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	-335 322	274 151
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-7 081 769</b>	<b>-10 708 178</b>
Collecte nette	5 734 669	9 496 010
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-595 089	-1 106 388
Dividendes versés au cours de l'exercice	-70 300	-98 582
Nouveaux emprunts contractés	3 100 000	3 000 000
Remboursements d'emprunts	-422 296	-544 563
Variations des dépôts de garantie	24 260	76 522
Autres variations financières	3 193	-864
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>7 774 437</b>	<b>10 822 135</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 211 590</b>	<b>-140 705</b>
Trésorerie d'ouverture	7 673 324	8 884 913
Trésorerie disponible en fin de période	8 884 913	8 744 209
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 211 590</b>	<b>-140 705</b>



1

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

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

2

## 1.7 Expertises et valeur de la société

3

### 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société, composé de 21 actifs immobiliers détenus en direct, s'établit à 39 813 000 € au 31 décembre 2022.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant BPCE Expertises Immobilières 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, seules les dernières acquisitions réalisées au dernier trimestre n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 4,5 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises de SOFIPRIME progressent de +4,1 % à périmètre constant sur un an illustrant la solidité de ce produit d'épargne, la politique d'investissement sélective menée et le profil de performance de votre SCPI orienté vers l'appréciation du prix de la part. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2022 affichent quant à eux une revalorisation de +1,6 % par rapport à leur prix d'acquisition hors droits et hors frais.

4

5

6

### 1.7.2 Valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	34 852 875	39 813 000	39 813 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	3 410 196		2 817 967
Amortissements	-3 410 196		
Provision pour gros entretiens	-5 000		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>34 847 875</b>	<b>39 813 000</b>	<b>42 630 967</b>
Agencements			
Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	66 666		
Immobilisations financières	31 233	31 233	31 233
Liquidités nettes à investir	-4 632 439	-4 632 439	-4 632 439
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-4 534 541</b>	<b>-4 601 207</b>	<b>-4 601 207</b>
Commission de souscription	3 953 744		4 225 529
Amortissements	-3 953 744		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 225 529</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>30 313 333</b>	<b>35 211 793</b>	<b>42 255 289</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	153 693	153 693	153 693
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2023 du solde du dividende 2022	197,23	229,10	274,93

En Euros	31/12/2021	31/12/2022	2022/2021
Valeur comptable / part	192,82	197,23	+2,29 %
Valeur de réalisation / part	223,75	229,10	+2,39 %
Valeur de reconstitution / part	267,36	274,93	+2,83 %



## 1.8 Fiscalité

### 1.8.1 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	4,94 €
- Frais et charges déductibles	-2,42 €
- Intérêts d'emprunts	-1,42 €
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>1,09 €</b>
dont revenus fonciers de source française	1,09 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
<b>PRODUIT FINANCIERS</b>	<b>0,17 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	1,32 €

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

- Revenu imposable : 1,84 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	187,11 €
Pour les non-résidents fiscaux	187,11 €

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

### 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal 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](http://www.sofidy.com)).

#### Fiscalité des revenus

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

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

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

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

#### Fiscalité des plus-values

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

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

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

#### Impôt sur la fortune immobilière

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

#### Prélèvement à la source

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

1

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

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

2

3

4

5

6

## 1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

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

### 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

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

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

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

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



Rue Deparcieux - Paris 14<sup>ème</sup>

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

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

1

2

3

4

5

6

## 1.9.2 Contrôle interne

### Objectifs

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

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

### Environnement de contrôle

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

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

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne développé par 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 constitutive du 23 août 2016 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS 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 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 oeuvre de contrôles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> niveau et la permanence de la piste d'audit.

## 1.10 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 € 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 6 469 848 €, 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

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

PERSPECTIVES

2

## 1.1 Perspectives

3

En 2023, votre Société de Gestion entend poursuivre activement le développement de votre SCPI en continuant à investir de manière sélective avec décote dans des actifs de qualité recelant des potentiels de

valorisation future. Selon les opportunités d'investissement, une nouvelle augmentation de capital pourra être envisagée avant fin 2023.

4

5

6



Rue Saint Antoine - Paris 4<sup>ème</sup>

# Rapport financier sur l'exercice 2022

# 2

<b>2.1</b>	<b>État du patrimoine</b>	<b>38</b>	<b>2.6</b>	<b>Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022</b>	<b>47</b>
<b>2.2</b>	<b>Tableau de variation des capitaux propres</b>	<b>39</b>	2.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers .....	47
<b>2.3</b>	<b>Engagements hors bilan</b>	<b>39</b>	2.6.2	Inventaire des placements immobiliers directs .....	47
<b>2.4</b>	<b>Compte de résultat de l'exercice</b>	<b>40</b>			
<b>2.5</b>	<b>Annexe aux comptes</b>	<b>42</b>			
2.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation .....	42			
2.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres .....	42			
2.5.3	Informations relatives au compte de résultat .....	45			
2.5.4	Autres informations .....	46			

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

## ÉTAT DU PATRIMOINE

2

### 2.1 État du patrimoine

3

4

5

6

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
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	34 852 875	39 813 000	24 731 491	28 534 500
Immobilisations en cours			183 000	183 000
Immobilisations travaux en cours	66 666		157 817	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-5 000			
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>34 914 540</b>	<b>39 813 000</b>	<b>25 072 307</b>	<b>28 717 500</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	31 233	31 233	14 422	14 422
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	137 552	137 552	70 666	70 666
Autres créances	64 658	64 658	18 391	18 391
Provisions pour dépréciation des créances	-40 247	-40 247	-6 343	-6 343
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 744 209	8 744 209	8 884 913	8 884 913
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>8 937 404</b>	<b>8 937 404</b>	<b>8 982 048</b>	<b>8 982 048</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-13 140 126	-13 140 126	-10 592 220	-10 592 220
Dettes d'exploitation	-320 062	-320 062	-478 460	-478 460
Dettes diverses	-70 013	-70 013	-250 135	-250 135
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-13 530 202</b>	<b>-13 530 202</b>	<b>-11 320 815</b>	<b>-11 320 815</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-8 409	-8 409	-7 667	-7 667
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-8 409</b>	<b>-8 409</b>	<b>-7 667</b>	<b>-7 667</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>30 313 333</b>		<b>22 725 874</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>35 211 793</b>		<b>26 371 066</b>

## Rapport financier sur l'exercice 2022

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

1

2

3

4

5

6

## 2.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	17 914 568		5 446 768	23 361 336
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	10 085 154		4 049 242	14 134 396
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-5 396 606		-1 967 334	-7 363 940
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisations et titres financiers contrôlés	-76 711			-76 711
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	126 094	73 374		199 469
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice N-1	173 571	-173 571	235 800	235 800
Acomptes sur distribution	-100 196	100 196	-177 017	-177 017
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 725 874</b>		<b>7 587 460</b>	<b>30 313 333</b>

## 2.3 Engagements hors bilan

En Euros	Exercice N <sup>(1)</sup> , clos le 31 décembre 2022	Exercice N-1 <sup>(1)</sup> , clos le 31 décembre 2021
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	12 950 075	10 494 638
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	5 771 203	183 000
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		

(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'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

COMPTES DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

## 2.4 Compte de résultat de l'exercice

3

4

5

6

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2022	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	735 572	511 807
Charges facturées	63 085	30 627
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	2 909	14 122
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 891	3 525
Reprises de provisions pour gros entretiens		
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	860 945	702 876
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>1 665 403</b>	<b>1 262 956</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	63 085	30 627
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	66 131	53 874
Travaux de gros entretiens	19 681	
Frais d'acquisitions	860 945	702 876
Dotations aux provisions pour gros entretien	5 000	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	36 796	6 976
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	189 895	149 789
Autres charges immobilières	40 661	25 202
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 282 194</b>	<b>969 343</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>383 210</b>	<b>293 613</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
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	1 106 388	595 089
Autres produits	2	1
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 106 391</b>	<b>595 090</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	75 107	55 444
Commission de souscription	1 106 388	595 089
Diverses charges d'exploitation	95 053	64 599
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 276 550</b>	<b>715 132</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-170 159</b>	<b>-120 042</b>



## Rapport financier sur l'exercice 2022

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

## Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2022	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2021
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	22 750	
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>22 750</b>	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>22 750</b>	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>235 800</b>	<b>173 571</b>

1

2

3

4

5

6

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE AUX COMPTES

2

## 2.5 Annexe aux comptes

3

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

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

#### Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (BPCE Expertises Immobilières) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2022, les actifs acquis au dernier trimestre 2022 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 4,5 % de la valeur totale du patrimoine immobilier.

4

5

6

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

#### Informations relatives aux actifs immobilisés

##### État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	24 731 491	10 121 384		34 852 875
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours	183 000		183 000	0
Immobilisations travaux en cours	157 816	143 636	234 787	66 666
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	14 422	16 811		31 233
<b>TOTAL</b>	<b>25 086 729</b>	<b>10 281 830</b>	<b>417 787</b>	<b>34 950 773</b>

#### Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 34 573 389 € ;
- les immobilisations de remplacement pour 122 664 € ;
- les agencements et aménagements pour 156 822 €.

#### Immobilisations financières

Les immobilisations financières autres que les titres de participations (31 233 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété.

## État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Créances				
Créances douteuses	6 343	36 796	2 891	40 247
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations				
Pour gros entretiens		5 000		5 000
<b>TOTAL</b>	<b>6 343</b>	<b>41 796</b>	<b>2 891</b>	<b>45 247</b>

La dotation aux provisions pour créance douteuse de 36 796 € constituée au 31 décembre 2022 correspond aux loyers et aux charges non réglés par un locataire du bien situé rue de Chateaudun (Paris 9<sup>ème</sup>) et pour lesquels une procédure de recouvrement a été engagée.

## Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2022
Dépenses de l'exercice N	0	5 000		5 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+1				
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>		<b>5 000</b>

La provision constituée en 2022 concerne le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue Saint Louis en l'Ile (Paris 4<sup>ème</sup>) prévu en 2023.

## Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

## Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 45 792 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	2022
Locataires et comptes rattachés :	28 824
Créances douteuses (avant provisions) :	57 215
Provisions pour dépréciations de créances :	-40 247
<b>TOTAL</b>	<b>45 792</b>

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.

## Autres créances

Elles correspondent principalement à une indemnité déjà payée au locataire dans le cadre de la procédure d'éviction concernant un appartement de la rue Saint-Antoine pour 33 500 € qui sera régularisée en charges lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, à la libération de l'appartement, ainsi qu'à des acomptes sur charges en attente de régularisation versés aux notaires dans le cadre des dernières acquisitions pour 4 920 €.

## Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « Disponibilités » en banque à hauteur de 8 744 209 €.

## Dettes d'exploitation

En Euros	Solde au 31/12/2022
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	177 017
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	79 368
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion : 24 129 €)	48 503
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	45 103
- Crédoeurs divers	24 910
- Clients crédoeurs (paiements perçus d'avance)	6 366
- Dettes fiscales / TVA	5 099
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	3 709
<b>TOTAL</b>	<b>390 076</b>

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE AUX COMPTES

2

## Dettes financières

En Euros	Solde au 31/12/2022
- Dettes bancaires	12 950 075
- Intérêts courus non échus	14 943
- Dépôts de garantie	175 108
<b>TOTAL</b>	<b>13 140 126</b>

3

4

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	572 830	2 357 622	2 517 623	5 448 075
Emprunts « in fine »		2 427 000	5 075 000	7 502 000
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>572 830</b>	<b>4 784 622</b>	<b>7 592 623</b>	<b>12 950 075</b>

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

5

6

## Informations relatives aux capitaux propres

### Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2022	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	4 688 548	
Augmentation des primes d'émission	4 049 242	14 134 396
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-860 945	-3 410 196
- Commission de souscription	-1 106 388	-3 953 744
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2022</b>	<b>6 770 456</b>	<b>6 770 456</b>

### Résultat de l'exercice

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 RESSORT À :	235 800
L'acompte sur dividende versé en janvier 2023 s'est élevé à :	-177 017
<b>LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>58 783</b>

## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2022
les loyers	735 572
les charges et taxes refacturées	63 085
les produits annexes	2 909
les reprises de provisions pour créances douteuses	2 891
<b>TOTAL</b>	<b>804 458</b>

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (1 163 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires et aux frais et droits d'entrée facturés (1 746 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 860 945 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

### Charges de l'activité immobilière

On distingue :

En Euros	2022
les charges ayant leur contrepartie en produits	63 085
<i>dont charges récupérables</i>	39 293
<i>dont taxes récupérables</i>	23 792
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables	66 131
les travaux de gros entretiens	19 681
les dotations aux provisions pour gros entretiens	5 000
les dépréciations pour créances douteuses	36 796
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	189 895
le poste « autres charges immobilières »	40 661
<i>dont taxes non récupérables</i>	37 356
<i>dont assurances</i>	413
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables</i>	2 891
<b>TOTAL</b>	<b>421 248</b>

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

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

### Produits d'exploitation

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 1 106 388 € correspond à la commission de souscription dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer cette commission sur les capitaux propres.

### Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets avec un minimum par actif de 10 € par m<sup>2</sup> loi carrez ainsi que 3 % HT du montant des travaux réalisés au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée sur l'exercice au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 75 107 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 95 055 €, sont constituées :

En Euros	2022
des honoraires divers	19 748
<i>dont honoraires de relocation</i>	16 244
<i>dont honoraires de gestion technique et autres</i>	1 062
<i>dont autres honoraires</i>	2 442
de la TVA non récupérable	14 281
des frais bancaires	13 666
des frais postaux	11 753
des frais annuels d'expertise de BPCE Expertises Immobilières	8 437
des honoraires du Commissaire aux Comptes	6 700
des frais d'actes et contentieux	6 124
des honoraires du dépositaire	6 000
des jetons de présence	5 000
des frais de voyages et déplacements	1 584
de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	1 289
de concours divers	276
des frais de réception	196
<b>TOTAL</b>	<b>95 055</b>

La commission de souscription de 1 106 388 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transfert de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

### Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 22 750 € et est constitué principalement d'intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE AUX COMPTES

2

## 2.5.4 Autres informations

3

### Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans un investissement immobilier pour un montant total de 5,8 M€ (montant frais inclus) et aucune cession d'actif immobilier n'est en cours.

4

### Dettes garanties

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la Banque Européenne Crédit Mutuel, le Crédit Agricole Île-de-France, la Caisse d'Épargne, le Crédit du Nord, la Banque Palatine et la Société Générale, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés par emprunt : rue François 1<sup>er</sup> (Paris 8<sup>ème</sup>), rue des Francs Bourgeois (Paris 4<sup>ème</sup>), rue Madame (Paris 6<sup>ème</sup>), rue Saint Louis en l'Île (Paris 4<sup>ème</sup>), rue des Ecoles (Paris 5<sup>ème</sup>), rue Servandoni (Paris 6<sup>ème</sup>), rue Sainte Croix Bretonnerie (Paris 4<sup>ème</sup>), rue de la Pompe (Paris 16<sup>ème</sup>), rue du Rocher (Paris 8<sup>ème</sup>), avenue de Ségur (Paris 7<sup>ème</sup>), rue Saint-Antoine (Paris 4<sup>ème</sup>), rue des Bluets (Paris 11<sup>ème</sup>), rue Saint-Jacques (Paris 5<sup>ème</sup>), avenue du Général Michel Bizot (Paris 12<sup>ème</sup>), rue de Châteaudun (Paris 9<sup>ème</sup>), rue des Archives (Paris 4<sup>ème</sup>) et rue Ordener (Paris 18<sup>ème</sup>).

5

6

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, SOFIDY, Société de Gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPRIME au titre de l'exercice 2022 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 1 106 388 € HT, une commission de gestion d'un montant de 69 731 € HT et une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux d'un montant de 4 928 € HT.

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

## 2.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022

### 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

En Euros	Au 31 décembre 2022			Au 31 décembre 2021		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais <sup>(1)</sup>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais <sup>(1)</sup>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Actifs immobiliers	34 852 875	39 813 000	4 960 125	24 731 491	28 534 500	3 803 009
<b>TOTAL</b>	<b>34 852 875</b>	<b>39 813 000</b>	<b>4 960 125</b>	<b>24 731 491</b>	<b>28 534 500</b>	<b>3 803 009</b>

(1) Dont 323,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur en 2022 (contre 313,6 K€ en 2021).

### 2.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

		Locataires	Surface <sup>(1)</sup> (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais <sup>(2)</sup> (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)	
PARIS	75008	38 rue François 1 <sup>er</sup>	Particulier	54	14/09/2016	3 008 900	12 407	3 342 584	
			Particulier	97					
			Particulier	89					
PARIS	75006	50 rue Madame	Particulier	117	01/06/2017	1 500 000	14 633	191 287	1 705 920
PARIS	75004	29 <sup>bis</sup> rue des Francs-Bourgeois	Particulier	47	12/07/2017	543 200		68 548	611 748
PARIS	75004	30 rue Saint Louis en l'Île	Particulier	48	29/09/2017	691 000	4217	59 316	754 533
PARIS	75005	25 rue des Écoles	GI & JOE	53	15/12/2017	705 000		90 450	795 450
PARIS	75006	19 rue Servandoni	Particulier	164	21/12/2017	1 600 000	5 126	203 259	1 808 385
PARIS	75004	39 rue Sainte-Croix-de-la-Brettonnerie	ACNE France	268	26/07/2018	2 226 000		174 855	2 400 855
PARIS	75016	143/145 rue de la Pompe	Particulier	119	05/10/2018	1 320 000	6 493	100 028	1 426 521
PARIS	75008	62 rue du Rocher	Particulier	17	03/07/2019	1 100 000		171 154	1 271 154
			Particulier	148					
PARIS	75007	2 <sup>bis</sup> avenue de Ségur	Libre	50	23/10/2019	700 000		52 710	752 710
PARIS	75004	121/123 rue St Antoine	Particulier	60	10/12/2019	2 180 000		165 203	2 345 203
			Libre	117					
			Particulier	64					
PARIS	75011	19 rue des Bluets	Particulier	63	05/11/2020	3 070 000	3 077	244 100	3 317 177
			Particulier	64					
			Particulier	62					
			Particulier	52					
			Particulier	125					
PARIS	75005	69 rue St Jacques	S.F.B.C	43	27/04/2021	2 235 000		286 891	2 521 891
			Particulier	32					
			Libre	60					
			Particulier	51					
PARIS	75012	100 avenue du Général Michel Bizot	Particulier	76	28/05/2021	1 100 000		103 606	1 203 606
			Particulier	73					
PARIS	75009	10 rue de Châteaudun	Baboune	93	09/06/2021	2 700 000		316 567	3 016 567
			Odyssée Ilyeum	147					
PARIS	75004	48 rue des Archives	BNP PARIBAS	118	14/04/2022	3 650 000		316 417	3 966 417
			BNP PARIBAS	105					
			La Compagnie des Hommes	46					
PARIS	75018	185 bis rue Ordener	La Palette des Vins	101	30/06/2022	2 775 000		206 630	2 981 630
			Particulier	97					
			Particulier	97					
			Particulier	69					
PARIS	75006	167 rue de Rennes	Particulier	74	12/07/2022	816 000		93 400	909 400
PARIS	75006	4 bis rue Jules Chaplain	Particulier	81	12/07/2022	950 000		117 900	1 067 900
			Libre	13					
PARIS	75014	27 rue Deparcieux-69 rue Daguerre	Particulier	39	18/10/2022	380 000		28 094	408 094

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

			Locataires	Surface <sup>(1)</sup> (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais <sup>(2)</sup> (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75011	41 rue de Charonne-1 rue Keller	Particulier	21	15/12/2022	1 400 000		98 505	1 498 505
			Particulier	36					
			Particulier	27					
			Libre	56					
<b>TOTAL</b>				<b>3 431</b>		<b>34 650 100</b>	<b>45 953</b>	<b>3 410 196</b>	<b>38 106 249</b>

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

(2) Dont 323,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur.



# Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

# 3

1

# Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI SOFIPRIME clôturé le 31 décembre 2022.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 11 mars 2022, le 31 mai 2022, le 20 octobre 2022 puis le 10 mars 2023 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant l'évolution du capital, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et les perspectives 2023.

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

L'exercice 2022 s'est clôturé par un bénéfice de 235 800 €, soit 1,76 € par part.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises de SOFIPRIME progressent de +4,1 % à périmètre constant sur un an illustrant la solidité de ce produit d'épargne, la politique d'investissement sélective menée et la qualité intrinsèque du positionnement stratégique de SOFIPRIME orienté vers le résidentiel parisien.

La valeur de reconstitution par part est en hausse de +2,8 % par rapport à 2021 s'établissant à 274,93 €.

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

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

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

**Christine REMACLE**

**Présidente du Conseil de Surveillance**

# Rapports du commissaire aux comptes

# 4

**4.1** Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels (exercice clos  
au 31 décembre 2022) **52**

**4.2** Rapport spécial du commissaire aux  
comptes sur les conventions  
réglementées (exercice clos le 31  
décembre 2022) **54**

# Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2022)

## 4.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2022)

À l'Assemblée Générale de la société SOFIPRIME,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIPRIME, 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 indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes, relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> 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 « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

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

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

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

1

2

3

4

5

6

# Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2022)

1

2

3

4

5

6

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

direction, ainsi que les informations le 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.

Bry-Sur-Marne, le 30 mars 2023

FITECO

Commissaire aux Comptes

Erwan GUINARD, Associé

# 1 Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

## 2 4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes 3 sur les conventions réglementées 4 (exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Assemblée Générale de la société SOFIPRIME,

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

Le présent rapport reprend, en application de l'article 17 des statuts, 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 et 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article 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 poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

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

- Votre société verse au titre de la rémunération de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets avec, depuis le 30 juin 2020, un minimum par actif de 10 € par m<sup>2</sup> loi carrez.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2022 un montant de 75 106,77 €.

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé en charge un montant de 573,22 € au cours de l'exercice 2022.

- 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'investissements ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse.

Au titre de cette convention, un montant de 1 106 388,47 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2022.

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

À ce titre, votre société n'a enregistré aucune rémunération en l'absence de cession d'immeuble intervenue sur l'exercice 2022.

Bry-Sur-Marne, le 30 mars 2023

FITECO

Commissaire aux Comptes

Erwan GUINARD, Associé

# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

# 5

## 5.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

56

1

2

3

4

5

6

# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## 5.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 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 décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 235 800,18 € de la manière suivante :

<b>Résultat net comptable de l'exercice 2022</b>	<b>235 800,18</b>
<b>Report à nouveau des exercices antérieurs</b>	<b>199 468,74</b>
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>435 268,92</b>

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 435 268,92 € à affecter à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 177 016,73 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 258 252,19 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 1,32 €.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI SOFIPRIME au 31 décembre 2022, à savoir :

- valeur comptable : 30 313 333 €, soit 197,23 € par part ;
- valeur de réalisation : 35 211 793 €, soit 229,10 € par part ;
- valeur de reconstitution : 42 255 289 €, soit 274,93 € par part.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 50 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Ce montant maximal tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code Monétaire et Financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 6 000 € pour l'année 2023 nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Madame Christine REMACLE, la société FIMAX représentée par Monsieur Vincent FARGANT et la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

Candidats :

Néant.

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER ;
- Madame Christine REMACLE ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.



# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## ONZIÈME RÉSOLUTION

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 31/12/2022.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de renouveler le Cabinet FITECO en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat du Cabinet AUDIT SYNERGIE ET FINANCE en tant que commissaire aux comptes suppléant arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de ne pas le remplacer.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

1

2

3

4

5

6



# Rapport périodique SFDR

# 6

# Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

## 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 60 % 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 se faire, le fonds SOFIPRIME promeut la caractéristique environnementale, suivante :

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

De plus, le fonds SOFIPRIME s'est fixé un objectif d'investissement durable d'avoir 60 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030.

### 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 2022	Source & Méthodologie
Part des actifs avec un chauffage urbain ou électrique	83 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) disposant d'une source de chauffage urbain ou électrique pour le système de chauffage divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 62 % des actifs en surface.

### ...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 2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030	83 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) disposant d'une source de chauffage urbain ou électrique pour le système de chauffage et qui respecte les principes DNSH divisée par la surface totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 62 % des actifs en surface.

Le fonds SOFIPRIME 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 SOFIPRIME, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

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

Si la performance de l'actif par rapport à 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 SOFIPRIME, 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, 62 % des actifs (en surface) ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, 100 % des actifs feront l'objet d'une analyse du respect des principales incidences négatives en phase d'acquisition.

## Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

1  
2  
3  
4  
5  
6

## 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 pour l'année 2022 seront présentés dans le rapport périodique du fonds en 2023 dans le tableau ci-dessous :

## Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

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

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Exercice 2022	Source & Méthodologie
<b>Energies fossiles</b>	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 62 % des actifs en surface.
<b>Efficacité énergétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	87 %	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 62 % des actifs en surface.
<b>Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>				
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>	18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an), Scope 1, 2 et 3	10 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	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 : 0 % données réelles ; 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.
<b>Consommation d'énergie</b>	19. Intensité énergétique	kWh <sub>eq</sub> /m <sup>2</sup>	136 kWh <sub>eq</sub> /m <sup>2</sup>	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 : 0 % données réelles ; 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.

## 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 SOFIPRIME. 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.

## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements (typologie des actifs immobiliers par exemple)

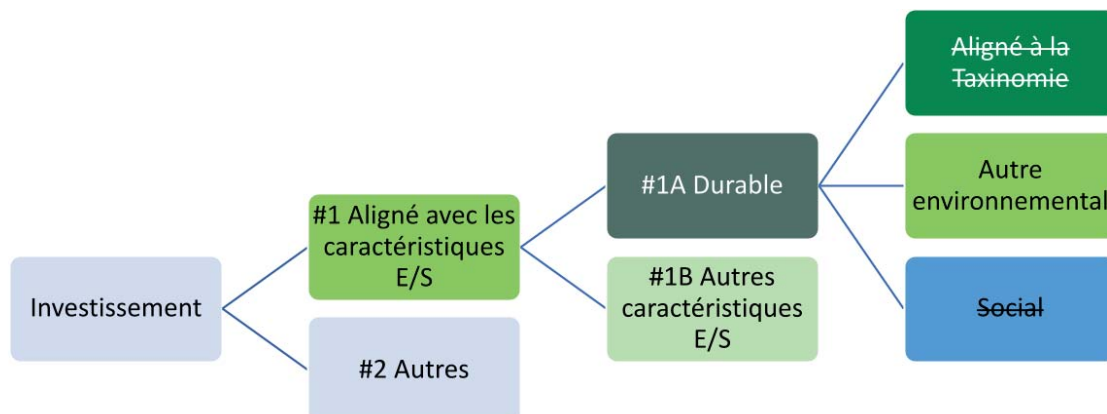
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris (4 <sup>ème</sup> ) - 48 rue des Archives	Commerces	9,2 %	France
Paris (18 <sup>ème</sup> ) - 185 bis rue Ordener	Habitation / Commerces	7,0 %	France
Paris (11 <sup>ème</sup> ) - 1 rue Keller	Habitation	3,5 %	France
Paris (6 <sup>ème</sup> ) - 4 bis rue Chaplain	Habitation	2,4 %	France

# Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

## 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 :

- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
- 40 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 60 % 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 ?

- 59 % en habitations ;
- 41 % en commerces.

### 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.

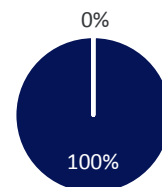
Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier 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 SOFIPRIME 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 SOFIPRIME 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 SOFIPRIME s'est fixé un objectif d'investissement durable d'avoir 60 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030.

Un investissement est considéré comme durable s'il atteint cet objectif.

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social sur l'exercice 2022 est de : 60 %.

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

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

#### 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.













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 Intracomunitaire : 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](mailto:sofidy@sofidy.com)  
[sofidy.com](https://sofidy.com)

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TK** TRIKHAU  
CAPITAL