

SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



Rapport Annuel

Édito

“ *Grace à sa politique d'investissement très sélective et à la qualité de ses emplacements, la valeur du patrimoine de SOFIPRIME progresse de +2,4% en un an.* ”

Chers Associés,

En 2024, le contexte des marchés immobiliers a été marqué par l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) après deux années de hausse (+450 bps). Ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts offre de nouvelles perspectives pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier et a été synonyme d'un atterrissage des valorisations pour les actifs de qualité. Les marchés immobiliers dans leur ensemble ont probablement touché leur bas de cycle, tant en termes de volume que de valorisation. Ils révèlent en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui sont également source d'opportunité pour les investisseurs les plus manœuvrants.

Le modèle votre SCPI SOFIPRIME repose 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.

Forte de son exposition majoritairement à l'immobilier résidentiel haut de gamme parisien, les travaux de valorisation conduits en fin d'année font ressortir une hausse de la valeur du patrimoine de + 2,4 % au 31 décembre 2024. Cette progression, à comparer avec une baisse des prix du résidentiel parisien de -4,6 % en un an⁽¹⁾, traduit la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit votre SCPI depuis 2016, ainsi que la qualité des emplacements et un patrimoine résilient et entretenu. La valeur de reconstitution par part en 2024 a augmenté de +3,2 % par rapport à celle de l'année dernière, soit à 283,72 € fin 2024.

La politique d'investissement volontairement sélective menée au cours de l'exercice a permis à votre SCPI de réaliser l'acquisition d'un logement situé au cœur d'un emplacement exceptionnel du 9^{ème} arrondissement de Paris, Cité Bergère, qui fut l'une des plus belles opérations immobilières parisiennes réalisées sous la période de la Restauration. La décote négociée à l'acquisition de ce logement de type cinq pièces vendu occupé à 7,4 K€/m², est évaluée à plus de 30 % sur la valeur libre.

Grâce à la qualité de ses actifs et à la granularité de son patrimoine, votre SCPI affiche de bonnes performances opérationnelles avec un taux de recouvrement des loyers et des charges de près de 97,88 %⁽²⁾ pour l'année 2024 et de près de 100 % ⁽²⁾ sur l'année 2023. La baisse du taux d'occupation financier observée sur l'année 2024 (88,52 %), principalement sur les logements, génère en réalité des potentiels de création de valeur importante et permet de capter la décote d'occupation sur ces actifs d'habitation. La cession des logements au fur et à mesure de leur libération et dans les meilleures conditions est la piste privilégiée pour générer des perspectives de plus-value à l'occasion de leur mise en vente, permettant de concrétiser la pertinence du modèle d'investissement de SOFIPRIME.

Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à manœuvrer dans un environnement complexe. SOFIPRIME dispose de solides atouts à la fois pour démontrer la résilience de son portefeuille et sa capacité à créer de la valeur pour ses associés.

La Société de Gestion

(1) Communiqué de la chambre des Notaires de Paris (Décembre 2024)

(2) Au 25/03/2025

01

Rapport d'activité de l'exercice 2023

11

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2	Évolution du capital et marché des parts	14
1.3	Investissements et composition du patrimoine	17
1.4	Gestion locative et immobilière	21
1.5	Résultats financiers	23
1.6	Expertises et valeur de la société	28
1.7	Fiscalité	30
1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	31
1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.10	Perspectives	34
1.11	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	33

02

Démarche ESG

37

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	38
-----	--	----

03

Rapport financier sur l'exercice 2024

47

3.1	État du patrimoine	48
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	49
3.3	Engagements hors bilan	49
3.4	Compte de résultat de l'exercice	50
3.5	Annexe aux comptes	51
3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024	54

04

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

59

05

Rapports du commissaire aux comptes

61

5.1	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2024)	62
5.2	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre 2024)	64

06

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

65

6.1	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	66
6.2	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	65

07

Rapport périodique SFDR

77

7.1	Caractéristiques environnementales et/ou sociales	78
-----	---	----

Profil et organes de direction et de contrôle

PROFIL	SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe
	Elle a vocation à investir majoritairement dans des 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
	Date de création : 20 septembre 2016
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°23-03 en date du 9 mai 2023
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2024	Madame Christine REMACLE, Présidente
	La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER
	La Société ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS
	La Société NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT
	La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO
	Monsieur Hubert MARTINIER
	Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
Commissaires aux Comptes	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
	R.C.S. Évry B 338 826 332
	FITECO – Erwan GUINARD – 11 rue du Maréchal FOCH – 94360 Bry-sur-Marne
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert – 75013 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER
	DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SOFIDY S.A.S.
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
	TÉL. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

SOFIPRIME en un coup d'œil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

44,9 M€

Capitalisation au 31/12/2024

2,67 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2024 depuis
l'origine de la SCPI

52

Unités locatives
dont 43 appartements

88,52 %

Taux d'occupation financier
en 2024⁽¹⁾

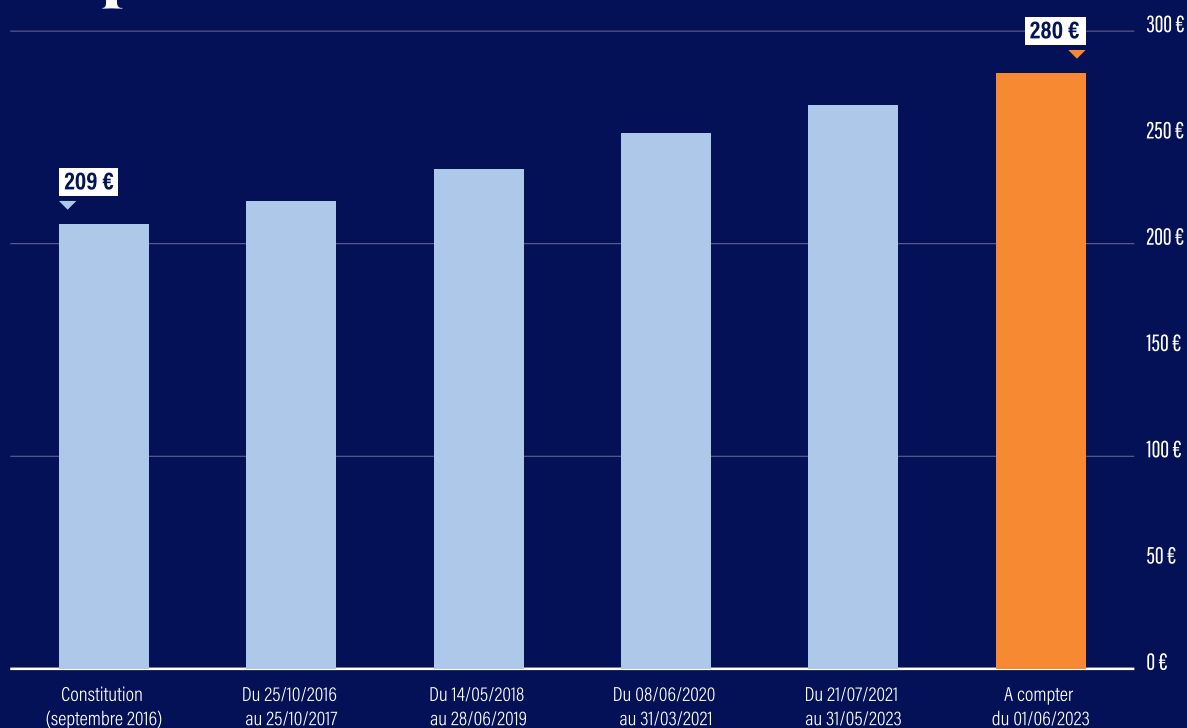
280 €

Prix de part acquéreur
moyen en 2024 ⁽²⁾

607

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) 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 primaires et/ou secondaires et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

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 2024

► Répartition géographique



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



SOFIPRIME en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Rue des Ecoles - Paris 5^{ème}



Avenue de Ségur - Paris 7^{ème}



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}



Rue Madame - Paris 6^{ème}



Rue des Archives - Paris 4^{ème}



Rue Saint-Jacques - Paris 5^{ème}

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

	31.12.24		31.12.23	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	1 604 440		1 873 143	
<i>dont loyers</i>	<i>1 070 564</i>		<i>981 405</i>	
Charges	997 555		1 513 390	
RÉSULTAT	606 885	3,82	359 753	2,33
Bénéfice distribuable	1 021 129		618 005	
Dividende	238 441	1,50	203 761	1,32

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	24 357 088		24 146 264	
Total des capitaux propres	31 819 935		31 275 826	
Dettes bancaires ⁽²⁾	10 596 147		12 377 245	
Nombre de parts	160 244		158 857	
Nombre d'associés	607		586	
Capitalisation	44 868 320		44 479 960	
Prix de souscription ⁽³⁾		280		280

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD	46 328 000		44 639 000	
Valeur comptable	31 819 935	198,57	31 275 826	196,88
Valeur de réalisation	36 896 914	230,25	35 452 327	223,17
Valeur de reconstitution	45 464 334	283,72	43 682 580	274,98
Surface du patrimoine (m ²)	4 040 m ²		3 948 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁴⁾	88,52%		94,71 %	

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

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

(3) Prix de souscription de l'augmentation de capital ouverte le 1er juin 2023.

(4) Le taux 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.

Marché des parts	2024	2023
Dernier prix de souscription au 31 décembre	280	280
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁵⁾	280	277,93
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 0,75%	+ 4,88 %
Taux de distribution ⁽⁶⁾	0,54 %	0,50 %
Rendement global immobilier ⁽⁷⁾	+ 3,71 %	-2,09 %

(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 primaires et/ou secondaires 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 départ 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.

Taux de rendement interne ⁽⁸⁾	Au 31.12.24	Au 31.12.23
TRI depuis l'origine de la SCPI (2016)	2,67%	2,92%

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

Rapport d'activité de l'exercice 2024

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	28
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	28
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	28
1.1.3	Le marché immobilier en 2024	12	1.7	Fiscalité	30
1.2	Évolution du capital et marché des parts	14	1.7.1	Fiscalité 2024 pour une part de pleine jouissance	30
1.2.1	Évolution du capital	15	1.7.2	Régime fiscal	30
1.2.2	Marché secondaire	15	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	31
1.3	Investissements et composition du patrimoine	17	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	31
1.3.1	Investissements	17	1.8.2	Contrôle interne	31
1.3.2	Financements bancaires des investissements	18	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	31
1.3.3	Composition du patrimoine à fin 2024	20	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.4	Gestion locative et immobilière	21	1.10	Perspectives	34
1.4.1	Taux d'occupation financier	21	1.11	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	33
1.4.2	Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux	21			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	21			
1.4.4	Litiges	22			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	22			
1.5	Résultats financiers	23			
1.5.1	Résultats financiers par part	24			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	25			
1.5.3	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	25			
1.5.4	Diverses mentions obligatoires	27			
1.5.5	Tableau de flux de trésorerie	27			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5 %) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : l'Espagne et le Portugal et affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

En France, la croissance du PIB s'établit à +1,1 % en 2024, en légère amélioration par rapport à 2023 (+0,9 %), au cours d'une année marquée notamment par les Jeux olympiques. La demande intérieure ralentit légèrement (contribution de +0,7 % après +0,9 %), pénalisée par le recul de l'investissement. Le commerce extérieur quant à lui contribue de nouveau positivement (+0,9 % après +0,6 %).

L'inflation en France ralentit nettement en 2024, s'établissant en moyenne à +2,0 % sur l'année (contre +4,9 % l'année précédente), cette baisse est tirée par le fort ralentissement des prix de l'alimentation (+1,4 % en 2024 après +11,8 %), par la stabilité de ceux des produits manufacturés et, dans une moindre mesure, par la décélération des prix de l'énergie (+2,3 % après +5,6 %). Le ralentissement de l'inflation contribue à l'amélioration de la consommation des ménages et a entraîné le déclenchement d'un nouveau cycle de baisse des taux.

Au quatrième trimestre 2024, le taux de chômage en France atteint 7,3 %. Le nombre de chômeurs a sensiblement augmenté : +3,9 % par rapport au troisième trimestre, soit la plus forte remontée du chômage en France (hors Mayotte) en une décennie, en dehors de la crise du Covid-19. En cause le ralentissement économique, l'augmentation des faillites d'entreprise, et une instabilité politique et budgétaire ralentissant les investissements et les embauches pendant une grande partie de l'année.

L'année 2024 est donc marquée par une amélioration progressive des conditions économiques en zone euro et en France. L'assouplissement monétaire de la BCE et la réduction des tensions inflationnistes devraient soutenir une légère reprise en 2025, avec malgré tout une prévision de croissance assez faible évaluée à +1,1 % en zone euro et à +0,9 % en France. La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5 %) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : l'Espagne et le Portugal et affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % + 1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15 % en décembre 2024, contre 4,5 % fin 2023. L'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi, nous assistons

à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).

1.1.3 Le marché immobilier en 2024

Le retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts et la réduction des tensions inflationnistes a entraîné un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4^{ème} trimestre. Ainsi, 157,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, avec des situations hétérogènes en fonction du pays et de la typologie d'actif immobilier. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 50,3 milliards d'euros (+15 % par rapport à 2023) et 25,9 milliards d'euros (+11 % par rapport à 2023). En France, 15,1 milliards d'euros ont été investis

sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2%. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants par exemple investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.



Rue Jules Chaplain - Paris 6^{ème}



Avenue Carnot - Paris 17^{ème}

Commerces (en France)

En 2024, le marché de l'immobilier du commerce représentant 16 % des volumes investis en immobilier tertiaire en France avec 2,4 milliards d'euros investis, marque un repli de -23 % sur un an. Ce repli s'explique par un faible nombre de transactions de grande taille compte tenu de contraintes de financement pour les acheteurs et d'une réticence des vendeurs à acter des baisses de prix. Toutefois, ce repli reste moins prononcé que celui de 2023 (-49 %), laissant entrevoir une stabilisation progressive du marché français sur cette classe d'actifs.

Les commerces de périphérie ont été le principal moteur du marché, totalisant 56 % des montants investis, soit 1,4 milliard d'euros, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Parmi les transactions d'envergure, l'acquisition de 26 actifs de commerce auprès du Groupe Casino par Tikehau Capital pour plus de 200 millions d'euros. À l'inverse, les centres commerciaux ont subi une contraction significative, ne représentant plus que 15 % des investissements (400 millions €), contre 39 % l'année précédente. Ce repli s'explique en partie par la raréfaction des transactions de grande ampleur, habituellement structurantes pour le secteur. Parmi les opérations marquantes, on note l'acquisition d'O'Parinor, un des plus importants centres commerciaux d'Ile-de-France, par Sofidy (75 %) et Klepierre (25 %) pour un montant de près de 200 millions d'euros.

Les commerces de centre-ville ont quant à eux concentré près d'un tiers des montants investis (700 millions €). La transaction la plus emblématique de l'année 2024 est celle réalisée par Blackstone avec l'acquisition de deux boutiques de luxe situées rue Saint Honoré, à Paris pour 150 millions d'euros.

En 2024, les taux de rendement des actifs prime sont restés stables à 4,25 % pour les pieds d'immeuble et à 5,25 % pour les centres commerciaux, reconstituant leur prime de risque. En revanche, les actifs commerciaux de périphérie ont enregistré une hausse de +25 points de base, atteignant 6,25 % fin 2024.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2024 avec 175 milliards d'euros dépensés en ligne en 2024 (+9,6 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+12 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 6 % après deux années de contraction en 2022 et 2023 (source : FEVAD). Bien que le nombre de commandes en ligne ait augmenté, le panier moyen, lui, est en recul pour le reste des produits.

On notera le développement du « quick commerce » (livraison en moins d'une heure) pour les produits du quotidien, accélérant la création de hubs du dernier kilomètre en milieu urbain et stimulant les investissements dans les messageries de périphérie afin d'optimiser et automatiser les flux pour répondre aux besoins des enseignes.

Résidentiel (en France)

En 2024, le marché du résidentiel a poursuivi son ralentissement amorcé en 2023 en raison de la conjonction de coûts de financement encore élevés, d'une inflation qui a continué de peser sur le pouvoir d'achat des ménages et des difficultés croissantes des promoteurs. Le nombre de transactions de logements anciens en 2024 s'est établi à 778 000, en baisse de -12 % sur un an, et de -32 % par rapport à 2022 (Source Notaires).

Le contexte difficile pour les ventes en l'état futur d'achèvement a impacté sensiblement le résidentiel géré qui enregistre 355 millions d'euros investis en 2024 contre 835 millions un an plus tôt, soit une baisse de 58 % sur un an.

Les prix des logements anciens, que ce soit appartements ou maisons, poursuivent leur repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2024 avec des disparités qui persistent entre l'Ile-de-France (-5,3 %) et la province (-3,4 %). A Paris, les prix de l'immobilier reflètent une légère baisse de -1,4 % contre -7,7 % un an plus tôt, soit un prix moyen de 9 460 € par m² au 4^{ème} trimestre 2024.

Toutefois, la baisse des prix du résidentiel s'atténue après des effets de correction notamment dans les grandes villes, conjuguée à la baisse des taux de crédit. Ces effets pourraient enclencher une nouvelle dynamique sur le marché résidentiel en 2025.

2

3

4

5

6

7

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Bureaux (en France)

En 2024, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 4,9 milliards d'euros (32 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -27 % par rapport à ceux de l'année précédente, confirmant une prudence des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien qui totalise 3,4 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de -29 % sur un an, avec de fortes disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 79 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,7 milliards d'euros soit +1 % par rapport à 2023). Paris QCA se démarque avec 1,8 milliard d'euros investis (+62 % par rapport à 2023). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entraîné de fortes baisses des investissements sur l'ensemble des autres secteurs : Paris hors QCA (0,9 milliard d'euros investis soit -43 % par rapport à 2023), la 1^{ère} couronne (0,2 milliard d'euros soit -51 % par rapport à 2023), le Croissant Ouest (0,4 milliard d'euros soit -64 % par rapport à 2023), la 2^{ème} couronne (0,1 milliard d'euros soit -75 % par rapport à 2023), aucune transaction à la Défense en 2024.

Les marchés régionaux affichent également un net ralentissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2024 (-22 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Bordeaux (-78 %), Toulouse (-56%), Nantes (-30 %), et Aix-Marseille (-13%). Lille et Lyon se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+29 % et +3 %).

Dans le contexte de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement des bureaux prime ont poursuivi leur décompression sur 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques permettant ainsi de rétablir la prime de risque immobilière (5,50 % pour le Croissant Ouest et 6,50 % à La Défense) à l'exception de Paris QCA qui voit son taux se compresser (4,00 %). En région, les taux de rendement bureaux prime ne dépassent pas 6,00 %, à l'exception de Nantes (6,15 %) et Toulouse (6,00 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 10,2 % fin 2024, en hausse par rapport à l'année précédente (8,5 %). La vacance du marché parisien reste limitée à 5,8 %, mais demeure plus élevée à La Défense (15 %) et en Première Couronne (19,8 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui reste stable (33 % de l'offre sur un an). Cependant, on constate une diminution des offres mises en chantier, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 47 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers prime progresser à nouveau en 2024 pour atteindre un nouveau record de 1 200 €/m² /an soit une hausse de +12 % sur un an.

Les évolutions des modes de travail, notamment l'adoption du flex-office et le développement du télétravail, continuent d'influencer la demande. L'intérêt des entreprises se dirige sur les petites et moyennes surfaces de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Cependant, les interrogations croissantes sur l'impact du télétravail sur la productivité et la cohésion des équipes poussent certaines entreprises à repenser leur organisation, stabilisant ainsi la demande pour les bureaux de qualité.

Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

La Société de Gestion a lancé le 1^{er} juin 2023 une cinquième augmentation de capital d'un montant initial de 7 645 960 € sur la base d'un prix de souscription de 280 € par part, en hausse de + 5,7 % par rapport à la précédente augmentation de capital.

Le contexte de reprise progressive de la collecte des SCPI n'ayant pas permis de clôturer la cinquième augmentation de capital de SOFIPRIME, la Société de gestion a décidé de proroger celle-ci jusqu'au 30 septembre 2025.

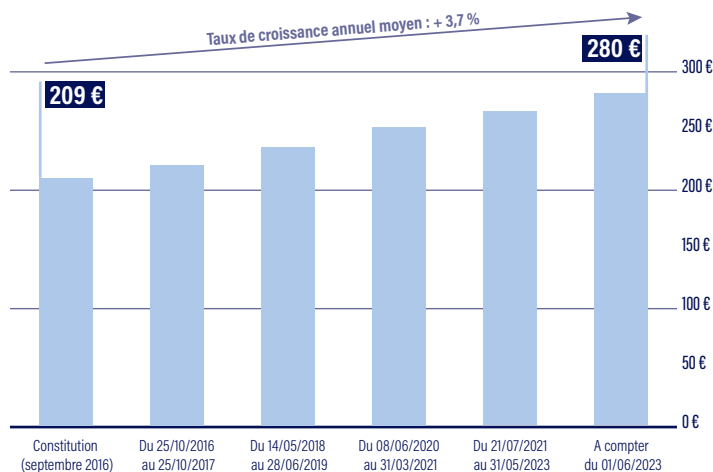
Au 31 décembre 2024, 1 834 280 € ont été collectés soit 24,0 % de l'enveloppe totale.

L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	20-sept-16	760 000 €	1 045 000 €	5 000	10	104 500 €	209 €
1^{ère} augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
2^{ème} augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 28 juin 2019	5 734 504 €	8 865 845 €	37 727	276	886 585 €	235 €
3^{ème} augmentation de capital	du 8 juin 2020 au 31 mars 2021	5 716 112 €	9 476 712 €	37 606	427	947 671 €	252 €
4^{ème} augmentation de capital	du 21 juillet 2021 au 31 juillet 2022	6 650 760 €	11 595 075 €	43 755	566	1 159 508 €	265 €
5^{ème} augmentation de capital	Depuis le 1 ^{er} juin 2023	995 752 €	1 834 280 €	6 551	607	183 428 €	280 €
Situation au 31 décembre 2024		24 357 088 €	39 330 012 €	160 244	607	3 933 002 €	280 €*

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

Historique du prix de souscription de la part



1.2.2 Marché secondaire

Confrontations avec intervention de la Société de Gestion

Aucune confrontation n'a été réalisée sur le marché secondaire au cours de l'exercice 2024.

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement de 5 % et d'une commission de cession de 5 % HT de la transaction (prix d'exécution).

Au 31 décembre 2024, il existe neuf demandes de cessions de parts pour un total de 1 306 parts, à un prix de vente de 258 € pondéré.

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

Au cours de l'année 2024, 68 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion, représentant 0,04% du nombre total des parts au 31 décembre 2024.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2020	-	100	0,14 %	0,10 %	N.A.	-	100 €
2021	460	100	0,59 %	0,48 %	1 mois	-	5 330 €
2022	-	259	0,22 %	0,17 %	N.A.	-	300 €
2023	383	400	0,51 %	0,49 %	1 mois	613	100 €
2024	-	68	0,04%	0,04%	N.A.	1 306	100 €

* 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.



Rue Ordener - Paris 18^{ème}

1.3 Investissements et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

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

Au cours de l'année 2024, votre SCPI a acquis un bien immobilier situé dans un quartier prisé de la capitale, au **14 / 16 Cité Bergère, Paris (9^{ème})**, pour un **prix de revient de 685 K€**. Cet investissement a permis d'accroître le patrimoine de SOFIPRIME de +1,5 % par rapport à l'exercice 2023.

Investissements réalisés au cours de l'exercice :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
HAB	14 et 16 Cité Bergère - Paris (9 ^{ème})	1 logement	92 m ²	685 000 €	06/08/2024
TOTAL 2024			92 M²	685 000 €	

(1) HAB (Habitation)

L'actif d'habitation jouit d'un emplacement exceptionnel au sein du 9^{ème} arrondissement de Paris, bénéficiant de la tranquillité de la cité Bergère, qui fut l'une des plus belles opérations immobilières parisiennes réalisées sous la période de la Restauration, et de la proximité du quartier animé et prisé des Grands Boulevards. Le logement de type cinq pièces et d'une superficie de 92 m² situé au 2^{ème} étage d'une copropriété rénovée de cinq étages est actuellement occupé avec un bail en loi de 1948 pour un loyer de 4,1 K€ l'an. Cet investissement a été acquis pour un prix de revient de 685 K€, soit 7 433 €/m² acte en mains et de 6 569 €/m² net vendeur, soit une décote estimée de l'ordre de 30 % par rapport à la valeur libre.



Entrée de la Cité Bergère - (Paris 9^{ème})



Cité Bergère - (Paris 9^{ème})



Hall d'entrée - (Paris 9^{ème})

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Les investissements de l'exercice ont été financés en totalité sur les fonds propres. Aucun nouvel endettement n'a été mis en place au cours de l'année 2024.

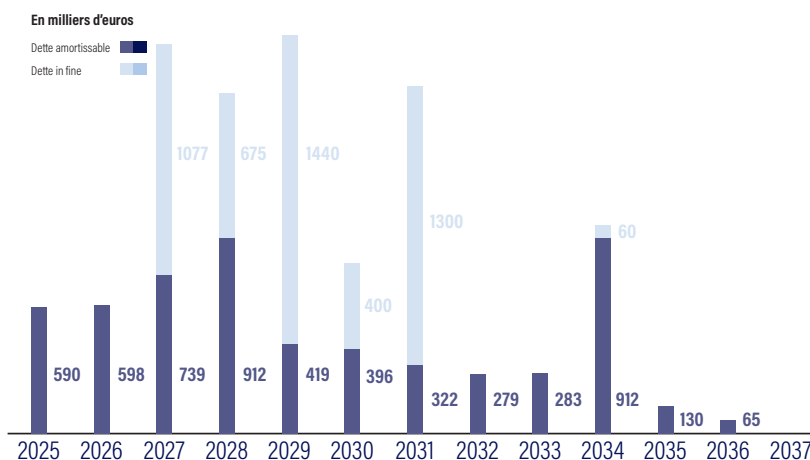
Une ligne d'emprunt in fine d'un montant de 1,2 M€ relatif à l'actif de Saint-Antoine, dans le 4^{ème} arrondissement, à échéance en décembre 2024, a été remboursée conformément aux dispositions du prêt.

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire s'élève à 10 596 147 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,65 % en 2024 (contre 1,60 % en 2023) et son coût instantané au 31 décembre 2024 s'établit à 1,65 % (contre 1,60 % au 31 décembre 2023) ;

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 22,9 % au 31 décembre 2024 contre 27,7 % au 31 décembre 2023. Diminué de la trésorerie, ce ratio net s'élève à 18,9 % ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est de 11 ans et 5 mois et la *duration*⁽¹⁾ de 4 ans et 9 mois ;
- tous les emprunts ont été contractés à taux fixe ;
- la part amortissable des emprunts est de 53,3 % et la part in fine de 46,7 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de cinq banques distinctes.

Au 31 décembre 2024, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,20 et 1,24.

(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.

1.3.3 Arbitrages 2024

Le modèle de votre SCPI repose majoritairement sur l'acquisition avec décote de logements occupés situés dans les arrondissements et micro-quartiers résidentiels recherchés de Paris. Ces logements occupés présentent des perspectives de création de valeur future à leur libération, avec des générations potentielles de plus-values importantes.

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a décidé d'engager une politique d'arbitrage en 2024, avec la mise en vente d'actifs de logements au fur et à mesure de leur libération, en fonction de leur durée de détention et de leur potentielle création de valeur.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, il est prévu que la Société de Gestion perçoive une commission sur les cessions d'immeubles correspondant à 3,50 % hors taxes des prix de vente hors droit.

Il n'y a pas eu de ventes au cours de l'année 2024.



Rue Servandoni - Paris 6^{ème}



1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2024

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2024, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué principalement 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 28).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL
Paris	74,5%	12,3%	13,2%	100,0%
TOTAL 2024	74,5%	12,3%	13,2%	100,0%
TOTAL 2023	74,5%	12,8%	12,7%	100,0%

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN SURFACES (M²)]

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL (m²)	TOTAL 2024 (%)
Paris	3 067 m²	507 m²	467 m²	4 040 m²	100%
TOTAL 2024	3 067 m²	507 m²	467 m²	4 040 m²	100%
TOTAL 2023	2 974 m²	507 m²	467 m²	3 948 m²	100%

AUTRES INFORMATION

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 10 020 €/m² au 31 décembre 2024. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 467 €/m² à la fin de l'exercice 2024 (contre 11 307 €/m² à la fin de l'exercice 2023), soit une décote de l'ordre de -6 % par rapport à la valeur libre.

La proportion d'actifs situés dans les six arrondissements les plus prisés de la capitale (1^{er}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} arrondissements) s'établit à 59 % du patrimoine fin 2024.



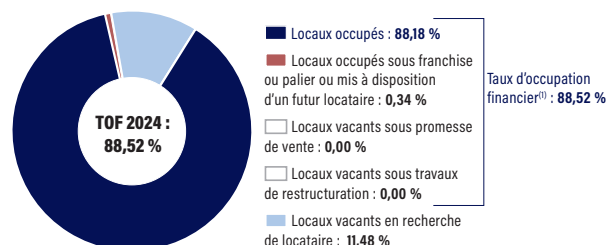
Rue François 1^{er} - Paris 8^{ème}

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 88,52 % sur l'exercice 2024, en baisse par rapport à 2023 (94,71 %), essentiellement compte tenu de la libération de logements qui demeurent vacants en vue d'être cédés en l'état.

Au 31 décembre 2024, la vacance financière se répartit sur six unités locatives, dont cinq logements libérés au cours de l'année 2024 et destinés à être cédés dans les meilleures conditions pour générer des plus-values significatives, ainsi qu'un local commercial situé rue Saint-Jacques, dans le 5^{ème} arrondissement, faisant l'objet de travaux avant recommercialisation.



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPI 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 facturés si tout le patrimoine était loué.

1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2024	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	1	147 m ²	67 873 €	86 000 €
TOTAL	1	147 M²	67 873 €	86 000 €
Locations	-	-	-	-

En 2024, une surface de bureau de 147 m² située rue de Châteaudun (9^{ème} arrondissement) vacante depuis juin 2023 suite au départ du locataire placé en liquidation judiciaire, a été relouée par un locataire déjà présent dans l'immeuble. Cette prise à bail est réalisée dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, à un loyer de 86 K€ HT HC, soit une hausse de +27 % par rapport au loyer précédent.



1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2024 s'établissent à 1 021 680 € HT HC contre 965 648 € HT HC sur l'exercice 2023.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au plus près des locataires. Elle se traduit par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024 s'établissant à 97,88 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

(1) Au 25/03/2025

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2024, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard de paiement de leur loyer, le litige suivant est à signaler : une provision pour risque de 17 K€, constituée en 2023 au titre de la liquidation judiciaire de l'entreprise de

menuiserie à laquelle un acompte avait été versé à la commande pour les appartements situés rue Saint-Antoine, a été maintenue au 31 décembre 2024.

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 31 décembre 2024, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2023	50 000 €
- Reprise provision (PGE) pour travaux effectués en 2024	- 45 000 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 5 000 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2024	5 000 €
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2024	5 000 €

Une provision de 5 K€, constituée en 2023 et maintenue en 2024, concerne le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue Saint-Louis-en-Île (4^{ème} arrondissement). Une autre provision de 45 K€, constituée en 2023 et non maintenue en 2024, concerne principalement le ravalement de façade de l'immeuble situé rue de la Croix-de-la-Bretonnerie, pour un montant de 35 K€, les travaux ayant été exécutés au cours de l'exercice.

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

Les travaux visant à renouveler, à améliorer ou à créer de nouvelles installations sur le patrimoine immobilier existant ont été réalisés sur l'année 2024 pour un montant total de 300 K€.

Les immobilisations de remplacement de l'année 2024 s'élèvent à 68 K€ et ont porté sur les actifs suivants :

- les logements situés avenue du Général Michel Bizot (Paris 12^{ème}) : des travaux de rénovation pour 41 K€ incluant la remise en état de salle de bain, des remises aux normes électriques et de plomberie, ainsi que la pose de nouvelles menuiseries ont été exécutés ;

- les surfaces de commerce situées rue des Archives (Paris 4^{ème}) pour 18 K€ : travaux de rénovations du plancher et le remplacement des escaliers ;
- le logement situé rue Madame (Paris 6^{ème}) : le remplacement de la chaudière a été effectuée pour 5 K€ ;
- l'appartement situé avenue de Ségur (Paris 17^{ème}) a bénéficié du remplacement de persiennes pour 4 K€.

En 2024, les immobilisations en cours s'élèvent à 232 K€ et concernent principalement :

- des travaux de gros œuvre sur l'escalier de service situé avenue du Général Michel Bizot (Paris 12^{ème}), la rénovation des coursives réalisée par la copropriété, des travaux sur les garde-corps, pour un montant de 55 K€ ;
- la réfection de la climatisation pour les surfaces de bureaux situées rue Châteaudun (Paris 9^{ème}) pour un montant de 49 K€ ayant permis la relocation de l'actif vacant ;
- une rénovation des balustrades et de la courette pour l'immeuble rue des Bluets (Paris 11^{ème}) pour 30 K€ ;
- des travaux de rénovation pour les appartements rue Saint Antoine (Paris 4^{ème}) pour 34 K€ ;
- des travaux de recherche de fuites et d'étanchéité pour la surface de commerce située rue Saint Jacques (Paris 5^{ème}) pour 19 K€ ;
- des travaux de menuiseries pour l'actif du boulevard Pereire (Paris 17^{ème}) pour 16 K€ ;
- l'installation d'un ascenseur évaluée à 12 K€ pour le logement de rue Jules Chaplain (Paris 6^{ème}) ;
- 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 6,7 K€ HT en 2024.

2

3

4

5

6

7



Rue Saint Antoine - Paris 4^{ème}



Rue Saint Antoine - Paris 4^{ème}



Rue Saint Antoine - Paris 4^{ème}

RÉSULTATS FINANCIERS

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes de l'exercice 2024 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Résultats financiers par part

Le résultat courant s'établit à 3,82 € par part en 2024, en forte hausse (+63,9 %) par rapport à l'exercice précédent.

Cette performance résulte d'une progression du revenu par part de +3,9 % sur l'exercice, portés par la hausse des recettes locatives et des produits de placement de trésorerie. La progression des revenus locatifs s'explique principalement par l'effet plein sur l'exercice 2024 des loyers des acquisitions de l'exercice 2023 et des relocations 2023 (rue Saint Antoine, Paris 4^{ème} et avenue de Ségur, Paris 8^{ème}).

Les charges supportées par la SCPI sont en baisse, s'établissant à 3,75 € par part (contre 4,95 € par part en 2023). Cela s'explique principalement par une reprise de provision pour gros entretiens et d'une reprise partielle de la dotation aux provisions pour créance douteuse suite aux paiements du précédent locataire du commerce situé rue Saint-Jacques.

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	5,58	100,0%	5,04	100,0%	5,51	97,0%	6,52	89,6%	6,76	89,4%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					0,17	3,0%	0,76	10,4%	0,80	10,6%
TOTAL DES REVENUS	5,58	100,0%	5,04	100,0%	5,68	100,0%	7,28	100,0%	7,56	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	0,57	10,1%	0,53	10,5%	0,56	9,9%	0,74	10,2%	0,75	10,0%
Autres frais de gestion	0,84	15,1%	0,62	12,3%	0,71	12,5%	0,67	9,2%	0,76	10,1%
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	0,86	15,4%	0,76	15,0%	0,94	16,6%	1,44	19,8%	1,72	22,7%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	2,27	40,7%	1,91	37,9%	2,21	39,0%	2,85	39,2%	3,24	42,8%
Charges financières	1,67	29,9%	1,44	28,5%	1,42	25,0%	1,32	18,1%	1,22	16,1%
Amortissements nets										
Provisions			0,03	0,7%	0,29	5,1%	0,78	10,8%	-0,71	-9,4%
Sous total CHARGES INTERNES	1,67	29,9%	1,47	29,1%	1,71	30,1%	2,10	28,8%	0,51	6,7%
TOTAL DES CHARGES	3,94	70,6%	3,38	67,0%	3,92	69,0%	4,95	68,0%	3,75	49,5%
RÉSULTAT COURANT	1,64	29,4%	1,66	33,0%	1,76	31,0%	2,33	32,0%	3,82	50,5%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux ⁽²⁾	0,96	17,2%	0,96	19,1%	1,32	23,3%	1,32	18,1%	1,50	19,8%
- Revenus distribués après prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux ⁽²⁾	0,96	17,2%	0,96	19,1%	1,14	20,1%	1,16	16,0%	1,08	14,3%
VARIATION REPORT À NOUVEAU	0,68		0,70		0,44		1,01		2,32	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION(3)(5)	0,79		1,07		1,30		1,63		2,59	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION(4)(5)	1,32		1,69		1,68		2,61		4,88	

(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.

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	[dont commissions de la Société de Gestion]	Charges ⁽¹⁾	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
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%
2023	1 006 660 €	764 210 €	[114 915 €]	75,92 %	71,78%
2024	1 074 828 €	595 344 €	[119 710 €]	55,39 %	39,30%

(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.

1.5.3 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 ⁽¹⁾	Prix moyen acquéreur ⁽²⁾	Dividende versé au titre de l'année	Taux de distribution brut ⁽³⁾	Taux de distribution net ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
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 €
2023	280,00 €	280,00 €	1,32 €	0,50 %	0,50 %	2,61 €
2024	280,00 €	280,00 €	1,50 €	0,54 %	0,54 %	4,88 €

(1) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1^{er} janvier.

(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 de part 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 de part 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 0,54 % pour l'exercice 2024.

	2023	2024	Date de versement
Dividende annuel par part	1,32 €	1,50 €	Fin janvier N+1



Rue Servandoni - Paris 6^{ème}

RÉSULTATS FINANCIERS

1.5.4 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 2024 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées						67
Montant total des factures concernées (TTC)	0	0	144	8 743	45 165	50 267
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,02%	0,94%	4,83%	5,79%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	-					107
Montant total des factures concernées (TTC)	-	15 294	13 521	1 686	70 853	101 354
% du CA de l'exercice (TTC)	-	0,95%	0,84%	0,11%	4,42%	6,32%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 21).

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2023 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	38 941 652	388 360	39 330 012
+ Cessions d'immeubles ⁽³⁾	0	0	0
+ Plus / moins-values sur cession d'immeubles (brutes)	0	0	0
+ Emprunts	12 391 311	-1 782 798	10 608 513
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-7 999 253	-135 826	-8 135 079
- Achats d'immeubles (hors frais)	-39 796 483	-528 130	-40 324 613
- Investissements immobiliers indirects	0		0
+ Dépôts et cautionnements	38 090	6 447	44 537
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	3 575 317	-2 051 947	1 523 370

(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...).

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2024 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.5.5 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	2023	2024
Résultat de l'exercice	359 753	606 885
Dotations nettes aux provisions	120 824	-112 633
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	480 577	494 252
Variation du besoin en fond de roulement	128 328	46 426
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	608 905	540 678
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-5 756 130	-1 054 489
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	-319 870	154 370
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-6 076 000	-900 119
Collecte nette	1 445 920	388 360
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-156 378	-56 097
Dividendes versés au cours de l'exercice	-178 983	-203 907
Nouveaux emprunts contractés		
Remboursements d'emprunts	-572 830	-1 781 098
Variations des dépôts de garantie	18 526	9 987
Autres variations financières	-877	-1 700
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	555 379	-1 644 455
VARIATION DE TRÉSORERIE	-4 911 717	-2 003 896
Trésorerie d'ouverture	8 744 209	3 832 492
Trésorerie disponible en fin de période	3 832 492	1 828 595
VARIATION DE TRÉSORERIE	-4 911 717	-2 003 896



Rue du Rocher - Paris 8^{ème}

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société, composé de 27 actifs immobiliers détenus en direct, représentant 52 unités locatives, s'établit à 46 328 000 € au 31 décembre 2024.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant BPCE Expertises Immobilières, sous la forme d'une expertise complète lors de l'acquisition, puis tous les cinq ans, ainsi que d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

Un décret devrait être publié au cours de l'année 2025, précisant les conditions de l'évaluation immobilière (notamment le système des expertises complètes), qui s'appliqueront à l'avenir. Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

Les travaux de valorisation du patrimoine de fin d'année menés sur SOFIPRIME font ressortir une hausse de +2,4 % à périmètre constant sur un an. Cette progression, à comparer avec une baisse des prix au m² du résidentiel parisien de -4,6 % en un an (*source Chambre des Notaires de Paris*), traduit la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit la Société depuis 2016, la qualité des emplacements et la forte granularité du patrimoine.

1.6.2 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 2024 ;
- **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	41 023 854	46 328 000	46 328 000
Montant des droits et frais d'acquisitions ⁽¹⁾	3 968 859		3 267 642 ⁽²⁾
Amortissements	- 3 968 859		
Provision pour gros entretiens	- 5 000		
SOUS TOTAL	41 018 854	46 328 000	49 595 642
Agencements			
Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	232 166		
Immobilisations financières	44 536	44 536 ⁽¹⁾	44 536 ⁽¹⁾⁽²⁾
Liquidités nettes à investir	- 9 475 622	- 9 475 622	-9 475 622 ⁽¹⁾
SOUS TOTAL	- 9 198 919	- 9 431 086	- 9 431 086
Commission de souscription	4 166 220		5 299 777
Amortissements	- 4 166 220		
SOUS TOTAL	0	0	5 299 777
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	31 819 935	36 896 914	45 464 334
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	160 244	160 244	160 244
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2025 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2024	198,57	230,25	283,72

(1) Estimation par un expert immobilier des droits d'enregistrement

(2) y compris la valorisation de l'économie des droits, le cas échéant.

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

En Euros	31/12/2024	31/12/2023	Δ 2024/2023
Valeur comptable / part	198,57	196,88	0,86%
Valeur de réalisation / part	230,25	223,17	3,17%
Valeur de reconstitution / part	283,72	274,98	3,18%

En Euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	81,16%	81,16%
Frais d'acquisition ⁽¹⁾ en € par part	20,4 €	19,8 €
Frais d'acquisition ⁽¹⁾ en % de la valeur de reconstitution	7,19%	7,21%
Frais d'acquisition ⁽¹⁾ en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	7,97%	7,05%
Frais de souscription ⁽¹⁾ en € par part	33,1 €	32,0 €
Frais de souscription ⁽¹⁾ en % de la valeur de reconstitution	11,66%	11,63%

(1) Estimation par un expert immobilier des droits d'enregistrement



Rue des Bleuets - Paris 11^{ème}

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité 2024 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2024
Revenus fonciers bruts	7,15 €
- Frais et charges déductibles	- 3,20 €
- Intérêts d'emprunts	- 1,23 €
= REVENUS FONCIERS NETS	2,72 €
dont revenus fonciers de source française	2,72 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
PRODUITS FINANCIERS	0,78 €
Rappel dividende ordinaire versé	1,50 €

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

- Revenu imposable : 3,57 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	230,25 €
Pour les non-résidents fiscaux	230,25 €

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.7.2 Régime fiscal » ci-après

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.7.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques 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^{er} janvier 2018). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours 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.

1.8 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.

1.8.1 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.



Avenue Carnot - Paris 16^{ème}

1.8.2 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 remédier.

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

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY.

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPRIME a pu être amenée à signer avec une société liée (ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché.

Aucun honoraire n'a été facturé en 2024 à ce titre par la société ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

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

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre en 2024 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans 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 26,5 équivalents temps plein en 2024.

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 19 838 023 € pour l'exercice 2024 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 200,5 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 28 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 025 021 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Perspectives

Après une année 2024 marquée par un retour à la normale de la courbe des taux d'intérêt et un atterrissage des valorisations immobilières des actifs de qualité, l'année 2025 laisse entrevoir une reprise des volumes de transactions sur les marchés immobiliers qui devrait redonner de la confiance aux investisseurs.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion entend poursuivre le programme de cessions d'actifs d'habitation initié en 2024, au fur et à mesure de leurs libérations, afin de générer des plus-values distribuables.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux permettant d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de SOFIPRIME et à créer durablement de la valeur pour le patrimoine immobilier, levier de progression au fil du temps de la valeur de la part de votre SCPI.

Aussi votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2024 à optimiser le taux d'occupation du patrimoine, et faire progresser les loyers des actifs de commerce et de bureaux, ainsi qu'au taux de recouvrement à travers une gestion immobilière réactive.

Pour atteindre ses objectifs, votre SCPI dispose d'atouts solides : une équipe de gestion expérimentée, un patrimoine granulaire, des actifs situés dans des emplacements stratégiques, offrant un potentiel de valorisation et un endettement maîtrisé.

Forte d'une expérience de plus de 37 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour optimiser la performance de votre épargne.



Boulevard des Filles du Calvaire - Paris 8^{ème}

1.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - AJUSTEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée générale d'ajuster l'article sur la politique d'investissement en augmentant le ratio d'investissement (40 %) sur d'autres types d'investissement et d'allonger le délai (de 12 à 36 mois) afin de remédier à ce dépassement que ce soit par l'acquisition de nouveaux actifs résidentiels ou par la cession de certains actifs commerciaux.

QUINZIÈME RÉSOLUTION - AJUSTEMENT DE L'ARTICLE « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster l'article « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la Société afin notamment :

- en cas d'investissement indirect d'appliquer une commission déduction faite d'éventuelles commissions équivalentes prélevée par la Société de Gestion au niveau de la société intermédiaire. Cette disposition permet notamment à la Société de Gestion de facturer une partie de sa commission sur le véhicule détenant l'actif immobilier et d'améliorer ainsi le cas échéant le traitement relatif à la TVA ;
- de préciser que la SCPI conserve à sa charge les coûts liés aux dispositifs de facturation électronique dont l'obligation de mise en œuvre entre en application au 1^{er} septembre 2026 ainsi que des éventuels frais de secrétariat juridique ;
- de préciser que la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion qu'elle perçoit.

SEIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « COMMUNICATIONS » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale de prévoir dans les statuts de la Société un envoi par défaut des dossiers de convocation aux assemblées générales par voie électronique avec la possibilité pour les associés qui le souhaitent d'opter pour un envoi postal (au lieu d'un envoi postal par défaut et d'une possibilité d'option pour l'envoi électronique dans les statuts actuels).

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - REFORTE DE L'ARTICLE 27 « INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'intégrer dans les statuts, la possibilité pour la Société de Gestion, d'utiliser le compte "Prime d'émission" pour apurer le solde débiteur des comptes de réserve de la Société.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE 28 « RÉPARTITION DES RÉSULTATS » DES STATUTS VISANT À PERMETTRE LA DISTRIBUTION DE SOMMES PRÉLEVÉES SUR LE COMPTE « PRIME D'ÉMISSION »

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'intégrer dans les statuts, la possibilité pour la Société de Gestion, de distribuer des sommes prélevées sur le compte "Prime d'Émission".

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION VISANT À SIMPLIFIER LES MODALITÉS DE PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de participer aux Assemblées Générales par voie dématérialisée.

VINGTIÈME RÉSOLUTION - DIVERSES MODIFICATIONS VISANT À SIMPLIFIER ET AMÉLIORER LA RÉDACTION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier les articles 9, 12, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 et 30 des statuts de la Société afin d'améliorer leur rédaction.

2

3

4

5

6

7

1
2
3
4
5
6
7

2

Démarche ESG

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	38
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	38
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	39
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	41
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	43
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	43
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	45

2

3

4

5

6

7

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

2.1.1 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 l'objectif d'investissement durable d'avoir 35% du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030, ou d'avoir un plan d'action définissant les moyens de remplacement de ces équipements.

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 et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR page 77.

Chiffres clés

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



des actifs :

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

des collaborateurs :

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



2.1.2 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 :



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

2

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.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation



Tikehau Capital
Private Debt Investor
Responsible investor of the year, Europe

2021

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

2020

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact



2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



2017
2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié



2015
2014

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

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.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of:  Principles for Responsible Investment
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 contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
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.	
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. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	The Net Zero Asset Managers initiative
SOFIDY est un membre de l'ASPIIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 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 monitor les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), 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 bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent 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. 100% des actifs de SOFIPRIME sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50% des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030. Les actifs tertiaires de plus de 1000 m² en France sont concernés directement par cet objectif.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. En 2024, SOFIPRIME a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés pour les actifs ayant des DPE F et G en priorité.

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

2

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.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2024, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont lancé une mission avec un cabinet de conseil spécialisé en ESG pour l'immobilier, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission se décompose en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de Sofiprime. La deuxième phase de la mission, qui se déroulera courant 2025, permettra de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.

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.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes.

En 2024, pour renforcer l'approche et accompagner le déploiement de la stratégie, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont défini des outils de gouvernance dédiés à la biodiversité afin d'aider au déploiement de la stratégie et des plans d'action associés sur les actifs. Au total, cinq documents ont été créés :

- Cahier des charges de gestion écologique des espaces verts ;
- Check-list à l'investissement ;
- Cahier des charges de conception et rénovation des espaces verts et Charte chantier biodiversité.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽³⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont également organisé en 2024 des formations pour les équipes immobilières afin de :

- Sensibiliser aux impacts des activités immobilières sur la biodiversité ;
- Présenter la charte de la biodiversité définie au niveau du groupe ;
- Présenter les outils à leur disposition pour déployer la stratégie biodiversité sur les actifs.

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.

(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.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes. La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

(3) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

2.1.4 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 et accessoirement dans les locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, SOFIPRIME contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des logements, commerces, et bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

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

SOFIPRIME contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIPRIME analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIPRIME définit une activité particulièrement utile au quotidien comme celle qui assure la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

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. SOFIDY évalue annuellement la proximité des actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives.

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

2.1.5 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⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de 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. SOFIDY achète chaque année des arbres dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est par exemple aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en 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.

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

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.

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

2

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.

54 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable⁽¹⁾.

Engagement des prestataires

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

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIPRIME impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG. SOFIDY a intégré ces clauses dans l'ensemble de ses mandats de property management.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

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) Résultat au 31/12/2024

2.1.6 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 un 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 se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- 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.

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 sont formés à la fresque du climat), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable, le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

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 :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- 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⁽¹⁾, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reportings, 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>

DÉMARCHE ESG

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

2

3

4

5

6

7

3

Rapport financier sur l'exercice 2024

3.1	État du patrimoine	48	3.5	Annexe aux comptes	51
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	51
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	49	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	50
3.3	Engagements hors bilan	49	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	52
			3.5.4	Autres informations	53
3.4	Compte de résultat de l'exercice	50	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024	54
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers	56
			3.6.2	Inventaire des placements immobiliers directs	56

ÉTAT DU PATRIMOINE

3.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2024		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	41 023 854	46 328 000	40 125 964	44 639 000
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	232 166		386 536	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-5 000		-50 000	
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				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	41 251 020	46 328 000	40 462 500	44 639 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	44 536	44 536	38 090	38 090
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	188 512		211 349	211 349
Autres créances	18 065		31 463	31 463
Provisions pour dépréciation des créances	-30 963		-98 596	-98 596
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	0	0	1 203 289	1 203 289
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 828 595	1 828 595	2 629 202	2 629 202
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	2 048 745	2 048 745	4 014 796	4 014 796
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-17 475	-17 475	-17 475	-17 475
DETTES				
Dettes financières	-10 825 438	-10 825 438	-12 591 803	-12 591 803
Dettes d'exploitation	-517 302	-517 302	-498 973	-498 973
Dettes diverses	-111 578	-111 578	-85 181	-85 181
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-11 471 793	-11 471 793	-13 193 432	-13 193 432
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-8 038	-8 038	-8 038	-8 038
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-8 038	-8 038	-8 038	-8 038
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	31 819 935		31 275 826	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		36 896 914		35 452 327

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	24 146 264		210 824	24 357 088
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	14 795 388		177 536	14 972 924
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 999 253		-135 826	-8 135 078
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisations et titres financiers contrôlés	-80 817		-76 870	-157 687
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	258 252	155 992		414 244
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	359 753	-359 753	606 885	0
Acomptes sur distribution	-203 761	203 761	-238 441	-238 441
TOTAL GÉNÉRAL	31 275 826	0	544 108	31 819 935

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	Exercice N (1), clos le 31 décembre 2024	Exercice N-1 ⁽¹⁾ , clos le 31 décembre 2023
Dettes garanties ⁽²⁾	10 596 147	12 377 245
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	0	0
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).

COMPTES FINANCIERS

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2024	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	1 070 564	981 405
Charges facturées	111 042	93 509
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	4 264	25 255
Reprises de provisions pour créances douteuses	105 343	15 358
Reprises de provisions pour gros entretiens	50 000	5 000
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	79 729	478 934
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	1 420 942	1 599 462
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	111 042	93 509
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	91 155	118 093
Travaux de gros entretiens	38 871	
Frais d'acquisitions	79 729	478 934
Dotations aux provisions pour gros entretien	5 000	50 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	37 710	73 707
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	193 442	203 016
Autres charges immobilières	143 241	104 248
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	700 191	1 121 507
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	720 751	477 955
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	56 097	156 378
Autres produits	2	5
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	56 099	156 384
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	119 710	114 915
Commission de souscription	56 097	156 378
Diverses charges d'exploitation	121 557	103 114
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		17 475
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	297 364	391 883
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-241 266	-235 499

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2024	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2023
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	123 918	117 297
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	123 918	117 297
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER	123 918	117 297
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 482	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 482	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 482	
RÉSULTAT NET	606 885	359 753

3.5 Annexe aux comptes

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03.

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.

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 2024, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	40 125 964	974 760	76 870	41 023 854
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	386 536	228 276	382 646	232 166
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	38 090	7 726	1 279	44 536
TOTAL	40 550 589	1 210 762	460 795	41 300 557

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 40 324 612 € ;
- les immobilisations de remplacement pour 539 180 € ;
- les immobilisations de création pour 160 060 € ;
- les immobilisations en cours sur travaux pour 232 166 €.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières autres que les titres de participations (44 536 €) correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires et fonds travaux constitués auprès des syndic de copropriété.

État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Créances				
Créances douteuses	98 596	37 710	105 343	30 963
PROVISIONS				
Pour risques et charges	17 475	0	0	17 475
Pour gros entretiens	50 000	5 000	50 000	5 000
TOTAL	166 071	42 710	155 343	53 438

Provisions pour créances douteuses

La provision pour créances douteuses de 30 963 € constituée au 31 décembre 2024 correspond à hauteur de 17 095 € aux loyers et charges non réglés par trois locataires de l'immeuble situé rue Saint Jacques, par un ancien locataire de l'immeuble rue Saint-Antoine pour un montant de 7 083 € et par un locataire de l'immeuble situé rue Carnot à hauteur de 5 877 €.

Provisions pour risques et charges d'exploitation

La provision pour risques et charges de 17 745 € constituée en 2023 vise à couvrir un litige au titre de la liquidation judiciaire de l'entreprise de menuiserie à laquelle un acompte avait été versé à la commande pour les appartements situés rue Saint-Antoine.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1er janvier 2024	Dotations	Reprise	Montant Provision au 31/12/2024
Dépenses de l'exercice N	50 000	5 000	50 000	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				

La provision constituée en 2023 de 5 000 € concernant le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue Saint Louis en l'île (4^{ème} arrondissement) a été reconduite en 2024.

La reprise de provision de 45 000 €, constituée en 2023 et non maintenue en 2024, concerne des travaux ayant été exécutés au cours de l'exercice.

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 55 365 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
Locataires et comptes rattachés :	47 139
Créances douteuses (avant provisions) :	39 190
Provisions pour dépréciations de créances :	-30 963
TOTAL	55 365

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.

Autres créances

Les autres créances s'élèvent à 9 100 € et sont constituées par :

- des acomptes sur charges dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 4 496 € ;
- des acomptes sur charges en attente de régularisation versés aux notaires dans le cadre des dernières acquisitions pour 2 991 € ;
- des créances fiscales, soit 8 965 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA sur factures non parvenues pour 2 385 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « disponibilités » en banque à hauteur de 1 828 595 €.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 517 302 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2024
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	238 557
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion : 44 162,68 €)	115 348
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	148 719
Dettes fiscales / TVA	2 812
Clients créditeurs (paiements perçus d'avance)	10 384
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	1 482
TOTAL	517 302

Dettes diverses

Les dettes diverses sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2024
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	56 770
Créditeurs divers	54 808
TOTAL	111 578

Dettes financières

Les dettes financières de la SCPI SOFIPRIME s'élèvent à 10 825 438 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2024
Dettes bancaires	10 596 147
Intérêts courus non échus	12 366
Dépôts de garantie	216 925
TOTAL	10 825 438

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû de la dette bancaire (10 596 147 €) de SOFIPRIME se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	589 514	2 068 546	1 636 086	4 294 147
Emprunts « in fine »	0	3 792 000	2 510 000	6 302 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	589 514	5 860 546	4 146 086	10 596 147

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

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2024
Prime d'émission de début de période	6 796 135
Augmentation des primes d'émission	177 536
Écarts sur remboursements de parts	
Écarts sur dépréciations d'actifs	
Frais d'achats et amortissements	-79 729
Commission de souscription	-56 097
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2024	6 837 846

Résultat de l'exercice

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 RESSORT À :	606 885
L'acompte sur dividende versé en janvier 2025 s'est élevé à :	-238 441
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	368 444

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2024
les loyers	1 070 564
les charges et taxes refacturées	111 042
les produits annexes	4 264
les reprises de provisions pour créances douteuses	105 343
les reprises de provisions pour gros entretiens	50 000
Transfert de charges immobilières	79 729
TOTAL	1 420 942

Les reprises de provisions pour créances douteuses (105 343 €) viennent principalement couvrir les créances irrécouvrables (57 247 €) sur l'actif de Châteaudun à Paris (9^{ème}) constatées en charges d'exploitation de l'exercice, ainsi que le règlement d'impayés à hauteur de 23 299 € par le locataire du local commercial rue Saint-Jacques à Paris (6^{ème}). Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 37 710 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 79 729 € 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	2024
les charges ayant leur contrepartie en produits	111 042
<i>dont charges récupérables</i>	85 235
<i>dont taxes récupérables</i>	25 807
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables	91 155
les travaux de gros entretiens	38 871
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	79 729
les dotations aux provisions pour gros entretiens	5 000
les dépréciations pour créances douteuses	37 710
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	193 442
le poste « autres charges immobilières »	143 242
<i>dont taxes non récupérables</i>	84 247
dont pertes Sur Créances irrécouvrables	57 247
<i>dont assurances</i>	1 747
<i>dont indemnités d'éviction</i>	0
TOTAL	700 191

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 56 097 € 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

Les frais de souscription (56 097 €) sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

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 m² loz 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 119 710 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 121 557 €, sont constituées :

En Euros	2024
<i>des honoraires divers</i>	29 249
<i>dont honoraires de gestion technique et autres</i>	5 231
<i>dont autres honoraires</i>	21 604
<i>de la TVA non récupérable</i>	21 727
<i>des frais postaux</i>	16 301
<i>des frais d'actes et contentieux</i>	12 533
<i>des frais annuels d'expertise de BPCE</i>	10 540
<i>Expertises Immobilières</i>	
<i>des frais bancaires</i>	7 268
<i>des honoraires du Commissaire aux Comptes</i>	7 200
<i>des honoraires du dépositaire</i>	6 000
<i>des jetons de présence</i>	6 000
<i>des frais de voyages et déplacements</i>	3 239
<i>de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE</i>	1 166
<i>de concours divers</i>	333
TOTAL	121 557

Il n'y a pas de nouvelles dotations aux provisions pour risques et charges sur l'exercice 2024.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 123 918 € et est constitué principalement d'intérêts de placement de la trésorerie.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2024, il n'y a pas d'engagement de votre SCPI (promesses ou engagements fermes signés) dans un investissement immobilier et aucune cession d'actif immobilier n'est en cours.

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, 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^{er} (Paris 8^{ème}), rue des Francs-Bourgeois (Paris 4^{ème}), rue Madame (Paris 6^{ème}), rue Saint Louis en l'Île (Paris 4^{ème}), rue des Écoles (Paris 5^{ème}), rue Servandoni (Paris 6^{ème}), rue Sainte Croix Bretonnerie (Paris 4^{ème}), rue de la Pompe (Paris 16^{ème}), rue du Rocher (Paris 8^{ème}), avenue de Ségur (Paris 7^{ème}), rue des Bluets (Paris 11^{ème}), rue Saint-Jacques (Paris 5^{ème}), avenue du Général Michel Bizot (Paris 12^{ème}), rue de Châteaudun (Paris 9^{ème}), rue des Archives (Paris 4^{ème}) et rue Ordener (Paris 18^{ème}).

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 2024 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 56 097 € HT, une commission de gestion d'un montant de 119 709 € HT et une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux d'un montant de 6 762 € HT.

2

3

4

5

6

7

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénale, 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 2024			Au 31 décembre 2023		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus-values latentes
Actifs immobiliers	40 863 794	46 328 000	5 464 206	39 965 904	44 639 000	4 673 096
TOTAL	40 863 794	46 328 000	5 464 206	39 965 904	44 639 000	4 673 096

(1) Source : valeurs d'expertises selon BPCE Expertises Immobilières

3.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface ⁽¹⁾ (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais ⁽²⁾ (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75008	38 RUE FRANÇOIS 1 ^{ER}	HAB	54	14/09/2016	3 008 900	12 407	321 276	3 342 583
			HAB	97					
			HAB	89					
PARIS	75006	50 RUE MADAME	HAB	117	01/06/2017	1 500 000	16 942	191 287	1 708 229
PARIS	75004	29 ^{bis} RUE DES FRANCS-BOURGEOIS	HAB	47	12/07/2017	543 200	0	68 548	611 748
PARIS	75004	30 RUE SAINT LOUIS EN L'ILE	HAB	48	29/09/2017	691 000	4 217	59 316	754 533
PARIS	75005	25 RUE DES ÉCOLES	CCV	53	15/12/2017	705 000	0	90 450	795 450
PARIS	75006	19 RUE SERVANDONI	HAB	164	21/12/2017	1 600 000	5 126	203 259	1 808 385
PARIS	75004	39 RUE SAINTE-CROIX-DE-LA-BRETONNERIE	BUR	268	26/07/2018	2 226 000	0	174 855	2 400 855
PARIS	75016	143/145 RUE DE LA POMPE	HAB	119	05/10/2018	1 320 000	6 493	100 028	1 426 521
PARIS	75008	62 RUE DU ROCHER	HAB	17	03/07/2019	1 100 000	16 418	171 154	1 254 736
			HAB	148					
PARIS	75007	2 ^{bis} AVENUE DE SÉGUR	HAB	50	23/10/2019	700 000	66 591	52 710	819 301
PARIS	75004	121/123 RUE ST ANTOINE	HAB	60	10/12/2019	2 180 000	156 819	165 203	2 502 022
			HAB	117					
			HAB	64					
PARIS	75011	19 RUE DES BLUETS	HAB	63	05/11/2020	3 070 000	6 413	244 100	3 320 513
			HAB	64					
			HAB	62					
			HAB	52					
			HAB	125					
PARIS	75005	69 RUE ST JACQUES	CCV	43	27/04/2021	2 235 000	31 985	286 891	2 553 876
			HAB	32					
			HAB	60					
			HAB	51					
PARIS	75012	100 AVENUE DU GÉNÉRAL MICHEL BIZOT	HAB	76	28/05/2021	1 100 000	39 037	103 606	1 242 643
			HAB	73					
PARIS	75009	10 RUE DE CHÂTEAUDUN	BUR	93	09/06/2021	2 700 000	24 234	316 567	3 040 801
			BUR	147					
PARIS	75004	48 RUE DES ARCHIVES	CCV	118	14/04/2022	3 650 000	15 017	316 417	3 981 434
			CCV	105					
			CCV	46					
PARIS	75018	185 BIS RUE ORDENER	CCV	101	30/06/2022	2 775 000	0	205 063	2 980 063
			HAB	97					
			HAB	97					
			HAB	69					
PARIS	75006	167 RUE DE RENNES	HAB	74	12/07/2022	816 000	0	92 873	908 873
PARIS	75006	4 BIS RUE JULES CHAPLAIN	HAB	81	12/07/2022	950 000	12 631	117 900	1 080 531
			HAB	13					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface ⁽¹⁾ (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais ⁽²⁾ (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75014	27 RUE DEPARCIEUX-69 RUE DAGUERRE	HAB	39	18/10/2022	380 000	0	28 041	408 041
PARIS	75011	41 RUE DE CHARONNE-1 RUE KELLER	HAB	21	15/12/2022	1 400 000	0	95 777	1 495 777
			HAB	36					
			HAB	27					
			HAB	56					
PARIS	75011	8 BOULEVARD DES FILLES DU CALVAIRE - 99 RUE	HAB	46	10/03/2023	871 200	0	76 829	948 029
			HAB	50					
PARIS	75017	179 BOULEVARD PEREIRE	HAB	29	13/04/2023	250 000	0	23 357	273 357
PARIS	75017	183 BOULEVARD PEREIRE	HAB	84	13/04/2023	1 580 000	0	147 619	1 727 619
			HAB	78					
PARIS	75017	28 AVENUE CARNOT	HAB	133	13/04/2023	1 476 000	0	137 902	1 613 902
PARIS	75017	32 AVENUE CARNOT	HAB	97	13/04/2023	1 050 000	0	98 101	1 148 101
PARIS	75009	14/16 CITÉ BERGÈRE	HAB	92,1	06/08/2024	605 000	0	79 729	684 729
TOTAL				4 042		40 482 300	381 494	3 968 858	44 832 652

(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 423,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

1
2
3
4
5
6
7

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI SOFIPRIME clôturé le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 08 mars 2024, le 28 mai 2024, le 17 octobre 2024 puis le 04 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024 et les perspectives 2025.

En matière d'investissement, notre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective, orientée vers le résidentiel parisien de qualité dans des actifs « Prime ». SOFIPRIME a réalisé en 2024 l'acquisition d'un actif d'habitation dans le 9^{ème} arrondissement au cœur d'un des quartiers prisés de la capitale, pour un volume d'investissement de 685 K€.

Au cours de l'exercice 2024, les actions de la gestion locative ont permis de relouer une surface de bureau vacante depuis juin 2023 pour un loyer annuel de 86 K€ HT, en progression de +27 % par rapport au loyer précédent. Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 88,52 % sur l'exercice 2024, en baisse par rapport à 2023 (94,71 %), essentiellement compte tenu de la libération de logements qui demeurent vacants en vue d'être cédés en l'état.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de SOFIPRIME affiche une hausse de la valeur du patrimoine de +2,4 % à périmètre constant sur un an illustrant la solidité et la résilience 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 s'établit à 283,72 € en 2024 en hausse par rapport à 2023 (274,98 €).

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 2024 s'est clôturé par un bénéfice de 606 885 €, soit 3,82 € par part. Le dividende par part au titre de l'exercice 2024 se situe à 1,50 € en hausse par rapport au dividende versé en 2023, le solde du résultat alimentant le report à nouveau et la valorisation des parts.

Enfin, votre Conseil a eu connaissance des 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

5

5.1 Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels
(exercice clos au 31 décembre 2024) **62**

5.2 Rapport spécial du commissaire
aux comptes sur les conventions
réglementées
(exercice clos le 31 décembre 2024) **64**

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2024)

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 2024, 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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 3.5.1 de l'annexe, les valeurs des placements immobiliers, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées 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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Fait à Bry-sur-Marne, le 27 mars 2025

FITECO

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

2

3

4

5

6

7

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre 2024)

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'attachait 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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément à l'article 16 de vos statuts mis à jour le 1er août 2022 :

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

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé au cours de l'exercice 2024 un montant de 119 709,91 €.

- 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, la société a comptabilisé un montant de 6 762,12 €.

- 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 incluses.

Au titre de cette convention, un montant de 56 096,94 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2024.

- 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, la société n'a enregistré aucune rémunération en l'absence de cession d'immeuble intervenue sur l'exercice 2024.

- La Société de Gestion perçoit au titre de la convention sur les cessions de parts sociales soit 5 % HT de la transaction (prix d'exécution) si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de ventes, en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire ; soit des frais de dossier forfaitaires pour 100 € HT par cessionnaire si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé un montant de 100 €.

Fait à Bry-sur-Marne, le 27 mars 2025

FITECO

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

6

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6.1 Projets de résolutions soumises
à l'Assemblée Générale Ordinaire

66

6.2 Projets de résolutions soumises
à l'Assemblée Générale extraordinaire 65

6.1 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 2024 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 2024 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 2024 d'un montant de 606 885 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2024	606 885,43
Report à nouveau des exercices antérieurs	414 243,94
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	1 021 129,37

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 1 021 129,37 € à affecter à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 238 44,38 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 782 267,99 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 1,50 €.

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 2024, à savoir :

- valeur comptable : 31 819 935 €, soit 198,57 € par part ;
- valeur de réalisation : 36 896 914 €, soit 230,25 € par part ;
- valeur de reconstitution : 45 464 334 €, soit 283,72 € 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 2024.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la 17^{ème} résolution, autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la 18^{ème} résolution, autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de valeur de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

DIXIÈME 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 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 6 000 € pour l'année 2025 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.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Hubert MARTINIER, de la société ADH représentée par Monsieur Alain D'HOKERS et de la SC Noël WILLAERT représentée par Monsieur Noël WILLAERT 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 :

- Aucun candidat ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Hubert MARTINIER ;
- La société ADH représentée par Monsieur Alain D'HOKERS
- La société NOEL WILLAERT FINANCE représentée par Monsieur Noël WILLAERT.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

TREIZIÈME 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.

2

3

4

5

6

7

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement de la Société décrite dans la note d'information selon la rédaction suivante :

Ancienne Rédaction

Objectif et politique d'investissement

Conformément à ses statuts, et dans le respect des dispositions réglementaires, SOFIPRIME a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

(...)

Accessoirement, jusqu'à trente (30) % de son actif brut total, la SCPI pourra investir dans les locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, notamment susceptibles d'être transformés en logement et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus, les surfaces de logement utilisées à usage de bureaux professionnels étant considérées comme du résidentiel. Le calcul de ce ratio sera établi à la fin de chaque trimestre civil. En cas de dépassement de ce ratio, la société de gestion disposera d'une période de douze (12) mois afin de remédier à ce dépassement que ce soit par l'acquisition de nouveaux actifs résidentiels ou par la cession de certains actifs commerciaux.

La politique d'investissement privilégie les actifs, ainsi que les droits réels portant sur de tels actifs, susceptibles de générer une valorisation à moyen/ long terme en raison :

(...)

Nouvelle rédaction

Objectif et politique d'investissement

Conformément à ses statuts, et dans le respect des dispositions réglementaires, SOFIPRIME a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

(...)

Accessoirement, jusqu'à quarante (40) % de son actif brut total, la SCPI pourra investir dans les locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, notamment susceptibles d'être transformés en logement et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus, les surfaces de logement utilisées à usage de bureaux professionnels étant considérées comme du résidentiel. Le calcul de ce ratio sera établi à la fin de chaque trimestre civil. En cas de dépassement de ce ratio, la société de gestion disposera d'une période de trente-six (36) mois afin de remédier à ce dépassement que ce soit par l'acquisition de nouveaux actifs résidentiels ou par la cession de certains actifs commerciaux.

La politique d'investissement privilégie les actifs, ainsi que les droits réels portant sur de tels actifs, des meubles meublants, des biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation, des unités de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation, susceptibles de générer une valorisation à moyen/ long terme en raison :

(...)

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- En cas d'investissement indirect de déduire des commissions prélevées par la Société de Gestion au niveau de la SCPI d'éventuelles commissions équivalentes prélevée par la Société de Gestion au niveau de la société intermédiaire;
- De préciser que la SCPI conserve à sa charge les coûts liés à la mise en œuvre obligatoire de la facturation électronique ainsi que des éventuels frais de secrétariat juridique ;
- De préciser que la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion qu'elle perçoit.
- D'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction

Article 16 - Rémunération de la Société de Gestion

Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

16.1 Au titre de la gestion de la Société, 10 % (dix-pour-cent) hors taxes :

(...)

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

(...)

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

(...)

16.5 Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 3,50 % (trois virgule cinquante pour cent) hors taxes :

(...)

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

(...)

16.6. La Société gardera en particulier en charge :

- (...)
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- (...)
- Les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,

(...)

Nouvelle rédaction

Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion

Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

15.1 Une commission de gestion au titre de la gestion de la Société, 10 % (dix-pour-cent) hors taxes :

(...)

Étant précisé que la commission de gestion perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent directement une commission de gestion à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de gestion déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

(...)

La Société de Gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes, réalisées pour le compte de la Société :

(...)

15.5 Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 3,50 % (trois virgule cinquante pour cent) hors taxes :

(...)

Étant précisé que la commission de cession perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de cession déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

(...)

15.6. La Société gardera en particulier en charge :

- (...)
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les frais liés à l'utilisation des plateformes de dématérialisation partenaires dans le cadre de la facturation électronique,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- (...)
- Les frais de contentieux, de procédure, les honoraires d'huissier, d'avocat et de conseils, les frais de secrétariat juridique,

(...)

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- D'instaurer l'envoi des documents de convocation aux Assemblées Générales par voie dématérialisée par défaut pour tout nouveau souscripteur au capital de la Société ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 26 des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction

Article 26 - Communications

(...)

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

(...)

Nouvelle rédaction

Article 25 – Communications

(...)

Les Associés qui entendent opter pour l'envoi postal en lieu et place d'une communication électronique pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, doivent au préalable communiquer cette demande à la société de gestion, cette option étant possible à la date de souscription.

Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

(...)

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de :

- modifier les statuts de la Société pour se conformer aux directives émises par l'Autorité des Marchés Financiers relatives à l'expertise immobilière semestrielle ;
- supprimer des statuts l'obligation de consulter l'Assemblée Générale des associés pour l'approbation des valeurs de réalisation et de reconstitution, pour se conformer à la réglementation de l'ordonnance du 4 juillet 2024 ;
- d'intégrer la possibilité dans les statuts, pour la Société de Gestion, d'utiliser le compte « Prime d'émission » pour apurer le solde débiteur des comptes de réserve de la Société,
- plus généralement, simplifier sa rédaction et adopter la nouvelle rédaction de l'article 27 comme suit.

Ancienne Rédaction

Article 27 – Inventaire et comptes sociaux

La Société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

(...)

La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

Nouvelle rédaction

Article 26 – Inventaire et comptes sociaux

(...)

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice et le cas échéant à la fin du 1^{er} semestre de l'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société.

Les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles peuvent notamment être imputés sur la prime d'émission. Les primes d'émission pourront être affectées à l'apurement du solde débiteur de comptes de réserve.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- d'intégrer la possibilité dans les statuts, pour la Société de Gestion, de distribuer des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission »,
- d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 28 des statuts de la Société comme suit.

Ancienne Rédaction

Article 28 – Répartition des résultats

(...)

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

(...)

Nouvelle rédaction

Article 27 – Répartition des résultats

(...)

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes déjà versés au cours de l'exercice, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes périodiques sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

(...)

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous la condition de ratification de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

Ancienne Rédaction

Article 21 – Assemblées Générales

(...)

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-dessous.

(...)

Nouvelle rédaction

Article 20 – Assemblées Générales

(...)

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Les Assemblées Générales peuvent également se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des Associés.

(...)

La convocation à l'Assemblée Générale peut permettre aux Associés de participer et voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

Ancienne Rédaction

Article 9 – Parts

9.1 – Représentation des parts

(...)

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Ministériel ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

(...)

9.2 Droits des Parts

(...)

Agrément des nantissements

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

Article 12 – Réévaluation

Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de bien sociaux.

Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert judiciaire spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux Comptes.

Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

Article 15 – Délégations de pouvoirs signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

(...)

Nouvelle rédaction

Article 9 – Parts

Article 9 – Parts

9.1 – Représentation des parts

(...)

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et assortie de tous documents probants le cas échéant.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

(...)

9.2 Droits des Parts

(...)

Agrément des nantissements

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions mentionnées dans la Note d'Information.

Suppression de l'article

Article 14 – Délégations de pouvoirs signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses Associés, dont ils ne sont pas les préposés.

(...)

Article 18 – Conseil de Surveillance

18.1. Nomination

(...)

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans, et révocables uniquement par l'assemblée générale.

(...)

18.2. Organisations – Réunion et délibération

(...)

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un fax.

(...)

18.4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

18.5. Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle portée aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de jetons de présence par l'Assemblée Générale Ordinaire, en contrepartie de leur participation aux réunions du Conseil.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion de leur participation en présentiel aux réunions du Conseil de Surveillance.

Article 19 – Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.822-1 et suivants du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités mentionnées par ces textes.

Ils exercent leur mission de contrôle dans les conditions générales fixées par le Code de commerce sauf dispositions particulières aux SCPI du Code Monétaire et financier.

(...)

Article 21 – Assemblées Générales

(...)

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le Capital Social.

(...)

Article 17 – Conseil de Surveillance

17.1. Nomination

(...)

Les membres du Conseil de Surveillance sont éligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à quatre-vingt (80) ans, sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois (3) ans, et sont révocables uniquement par l'Assemblée Générale.

(...)

17.2. Organisations – Réunion et délibération

(...)

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'un courrier électronique ou d'un écrit signé par voie électronique avec procédé fiable d'identification.

(...)

17.4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle, en application notamment des articles L. 214-99 du Comofi et 422-199 du RG AMF.

17.5. Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle portée aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de rémunération par l'Assemblée Générale Ordinaire, en contrepartie de leur participation aux réunions du Conseil.

Indépendamment de la rémunération qui peut être allouée par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion de leur participation en présentiel aux réunions du Conseil de Surveillance.

Article 18 – Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

(...)

Article 20 – Assemblées Générales

(...)

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le Capital Social.

(...)

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

2

3

4

5

6

7

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier, dans les conditions prévues par les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Comofi.

(...)

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h00.

(...)

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

(...)

Les associés ou groupe d'associés peuvent proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, dans les conditions prévues en la matière par le code monétaire et financier (art R. 214-138 II). Au moins 25 jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 €.

Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

4 % pour les 760.000 premiers euros,

2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €

1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €

0,50 % pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande est accompagnée des textes des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Article 22 – Assemblées Générales Ordinaires

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du Capital Social.

(...)

Tout Associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

(...)

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h00.

(...)

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

(...)

Les Associés ou groupe d'associés peuvent proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, dans les conditions prévues par la loi.

Article 21 – Assemblées Générales Ordinaires

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit respecter les conditions de quorum requises par la loi.

(...)

Article 23 – Assemblées Générales Extraordinaires

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du Capital Social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

(...)

Article 24 – Consultation par correspondance

(...)

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

Article 25 – Communications

(...)

- L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment :
- Le rapport de la société de gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux comptes,
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- Le texte des projets de résolutions.

Ainsi que le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,

(...)

Article 30 – Liquidation

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

(...)

Article 22 – Assemblées Générales Extraordinaires

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter les conditions de quorum requises par la loi, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

(...)

Article 23 – Consultation par correspondance

(...)

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'envoi de la consultation, pour faire parvenir par écrit, le cas échéant signé par voie électronique, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

Article 24 – Communications

(...)

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi ainsi que le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,

(...)

Article 30 – Liquidation

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires et qui concernent cette liquidation.

(...)

VINGT-ET-UNIÈME 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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1
2
3
4
5
6
7

Rapport périodique SFDR

7

Rapport périodique SFDR CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SOFIPRIME (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital fixe de droit français

Identifiant d'entité juridique : SCPI00004259

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☒ Non

☐ Il a réalisé des 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
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☒ Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 35 % d'investissements durables.

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

☐ avec un objectif social

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIPRIME géré par SOFIDY 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.

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

Afin de mesurer l'atteinte de la caractéristique environnementale qu'a choisi le fonds SOFIPRIME, un indicateur de suivi est mis en place :

- Pourcentage des actifs du fonds utilisant des systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateurs de suivi du fonds	2024	2023	2022	Taux de couverture	Source & Méthodologie
Pourcentage des actifs du fonds utilisant des systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements.	48%	38%	37%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs	Part des actifs (en valeur) disposant d'une source de chauffage urbain ou électrique pour le système de chauffage ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements, sur le total des actifs immobiliers du fonds.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100%	100%	100%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs	Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.	100%	100%	94%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs	Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIPRIME s'est fixé l'objectif d'investissement durable d'avoir 35 % 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 ou d'avoir un plan d'action définissant les moyens de remplacements de ces équipements.

Sur l'exercice 2024, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Objectifs SFDR	2024	2023	2022	Taux de couverture	Source & Méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	46%	38%	37%	Données réelles : 100% Calculé sur 100% des actifs	Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, sur le total des actifs du fonds.

En 2024, l'objectif d'investissement durable a été adapté, avec une modification des indicateurs liés à l'objectif, ainsi que de la méthode de calcul. Le pourcentage associé prend désormais en compte au dénominateur la valeur totale des actifs du fonds. L'évolution du résultat entre 2024 et les années précédentes est due en grande partie à ces modifications méthodologiques.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 41-42 (Section 2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant).

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

SOFIPRIME met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner 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 par rapport à la stratégie du fonds, 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 assurer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2024, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWhEF/m²
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

PAI (Incidences négatives)	2024	2023	2022	Taux de couverture
Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	0	0	0	Données réelles : 100%
				Calculé sur 100% des actifs
Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	94%	94%	100%	Données réelles : 100%
				Calculé sur 100% des actifs
Emissions de GES (kgCO ₂ eq)	Scope 1 : 0 Scope 2 : 0 Scope 3 : 33291 Total : 33291	Scope 1 : 0 Scope 2 : 0 Scope 3 : 30177 Total : 30177	Scope 1 : 0 Scope 2 : 0 Scope 3 : 26367 Total : 26367	Données estimées : 100%
				Calculé sur 100% des actifs
Intensité énergétique (pondérée par la valeur) ¹	143 kWh/m ²	142 kWh/m ²	139 kWh/m ²	Données estimées : 100%
				Calculé sur 100% des actifs

(1) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

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 ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIPRIME, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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 réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossile.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et gestion par la définition d'un plan d'action et d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un "plan d'action" se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

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



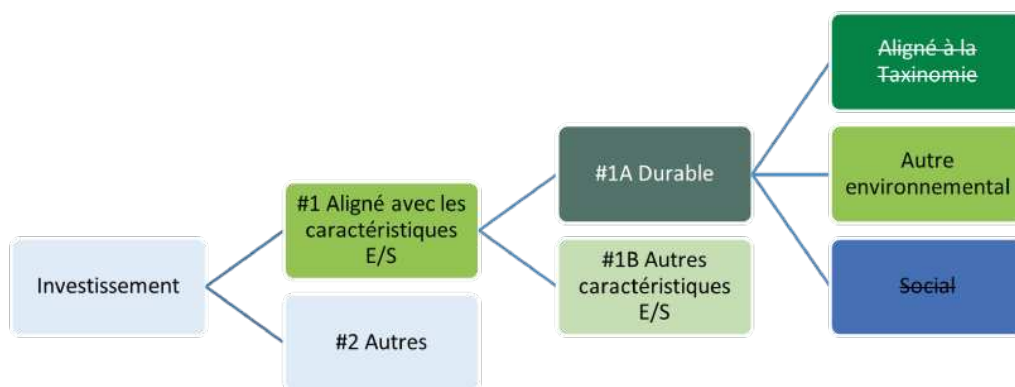
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris (9 ^{ème}) - Cité Bergère	Habitation	2 %	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



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



Quelle était l'allocation des actifs ?

La SCPI SOFIPRIME s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 35 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
 - 35 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % ont un objectif social.



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

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 ont été dans les secteurs suivants :

- 100 % dans le secteur de l'habitation..

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

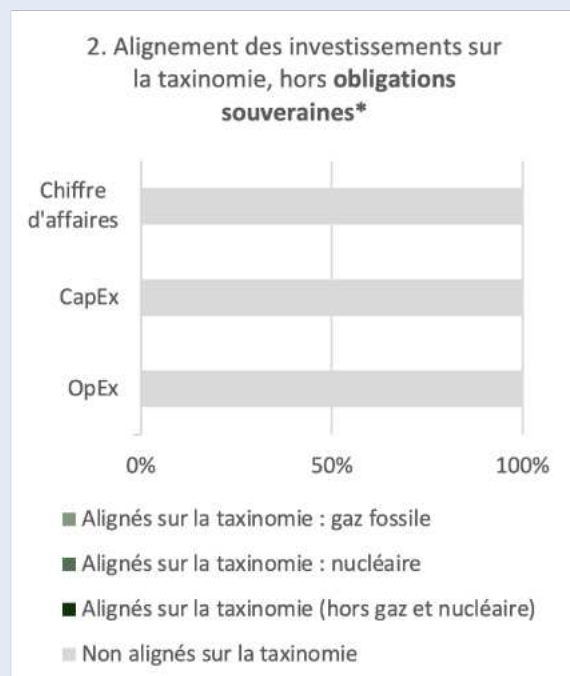
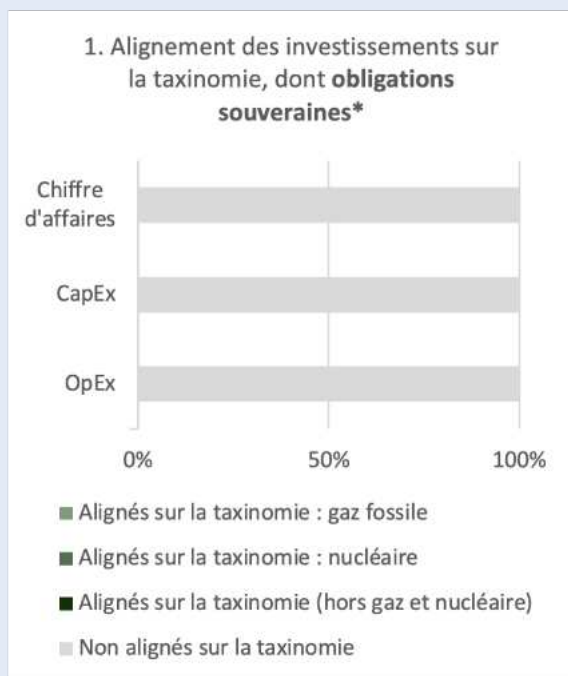
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- ☐ Oui : ☒ Non la SCPI SOFIPRIME n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux 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 minimale des investissements de la SCPI SOFIPRIME dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

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

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

Par nature, la SCPI SOFIPRIME dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrit ci-dessus.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de droite p 75. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

2

3

4

5

6

7



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 35 %

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.



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

La SCPI 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 des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.



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

Non concernée.



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

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

Non concernée.

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 concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

SOFIDY 04-2024 ID DOCUMENT RÉAUSÉ PAR SOFIDY | PHOTOS SYLVAIN BARDIN, PHILIPPE CABARET | RA-SOP-042025-FR-3-2127