

EXERCICE 2023

**SOFIPRIME**  
SCPI THÉMATIQUE  
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



# Rapport Annuel

**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR



# Édito

Chers associés

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière, mais résulte d'un mouvement de hausse rapide et forte des taux d'intérêt engagée par les banques centrales américaine et européenne pour juguler une inflation, qui avait fait son retour en 2022. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Votre SCPI dont le modèle repose majoritairement sur l'acquisition avec décote de logements occupés situés dans les arrondissements et micro-quartiers résidentiels recherchés de Paris, et présentant des perspectives de création de valeur future, affiche une bonne résilience sur la valorisation de son parc immobilier grâce à la qualité des emplacements de ses actifs et à sa politique d'investissement sélective et disciplinée engagée depuis la création de la société. Les travaux d'expertises de fin d'année menés sur SOFIPRIME ont fait ressortir une baisse très limitée de la valeur du patrimoine, exposée majoritairement à l'immobilier résidentiel haut de gamme parisien, de -0,9 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette quasi-stabilité est à comparer avec une baisse de plus de 5 % sur un an des prix du résidentiel sur le marché parisien à fin novembre 2023 selon la chambre des notaires de Paris. La valeur de reconstitution par part en 2023 est stable par rapport à celle de l'année dernière, soit à 274,98 € fin 2023.

Au cours de l'exercice 2023, votre Société de Gestion a adapté sa politique d'investissement et de gestion au regard de ces nouvelles conditions de marché. La politique d'investissement volontairement prudente en 2023 a permis à votre SCPI de réaliser les acquisitions d'un portefeuille de cinq logements dans deux ensembles haussmanniens situés dans le quartier de la place de l'Étoile et dans le quartier résidentiel des Ternes, et d'un portefeuille de deux logements occupés dans un bel immeuble situé à la croisée des quartiers dynamiques du Marais et de la Bastille, pour un montant total de 5,7 M€.

L'implication des équipes de gestion immobilière a permis d'assurer un taux d'occupation moyen de 94,7 % sur l'exercice 2023 en progression par rapport à 2022 (90,3 %), et de poursuivre ses actions de revalorisation du patrimoine, avec notamment la finalisation de travaux de rénovation de 3 appartements permettant une amélioration de la performance énergétique des biens concernés et de leur relocation rapide. Cette dynamique est illustrée par les 6 opérations de relocations signées sur l'exercice ayant permis de faire progresser les loyers des biens concernés de +56 %, conformément à la stratégie de votre SCPI.

En matière de développement, une cinquième augmentation de capital d'un montant initial de 7,6 M€ a été lancée depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023 sur la base d'un prix de souscription de 280 € par part, en augmentation de +5,7 % par rapport à la précédente augmentation de capital. Cet apport de capitaux supplémentaires permettra de poursuivre la politique d'investissement sélective de votre société.

En 2024, le contexte devrait progressivement s'éclaircir pour le marché immobilier. Votre SCPI SOFIPRIME dispose de solides atouts à la fois pour démontrer la résilience de son portefeuille et de son agilité pour saisir les nouvelles opportunités offertes par le marché.

**La Société de Gestion**

# 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	15
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	27
1.7. Fiscalité	28
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	29
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	31
1.10. Perspectives	32
1.11. Présentation des projets de résolutions extraordinaires	33

# 02

## **Démarche ESG**

**35**

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	36
---	----

# 03

## **Rapport financier sur l'exercice 2023**

**45**

3.1. État du patrimoine	46
3.2. Tableau de variation des capitaux propres	47
3.3. Engagements hors bilan	47
3.4. Compte de résultat de l'exercice	48
3.5. Annexe aux comptes	50
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023	54

# 04

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

**57**

# 05

## **Rapports du commissaire aux comptes**

**59**

5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2023)	60
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre 2023)	62

# 06

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

**63**

6.1. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	64
6.2. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	65

# 07

## **Rapport périodique SFDR**

**69**

7.1. Caractéristiques environnementales et/ou sociales	70
--	----

# Profil et organes de direction et de contrôle

<b>PROFIL</b>	<p>SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe</p> <p>Elle a vocation à investir majoritairement dans des logements de grande qualité à Paris en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. SOFIPRIME vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes</p> <p>Date de création : 20 septembre 2016</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°21-11 du 6 juillet 2021</p>
<b>Siège Social</b>	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex</p>
<b>Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023</b>	<p>Madame Christine REMACLE, Présidente</p> <p>La Société ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p> <p>La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>La Société NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT</p> <p>La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTOLO</p> <p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
<b>Commissaires aux Comptes</b>	<p>FITECO - Erwan GUINARD - 11 rue du Maréchal FOCH - 94360 Bry-sur-Marne</p>
<b>Dépositaire</b>	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
<b>Informations</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>



# SOFIPRIME en un coup d'oeil

## Chiffres clés 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**44,5 M€**

Capitalisation au 31/12/2023

**2,92 %**

Taux de rendement interne  
au 31/12/2023 depuis  
l'origine de la SCPI

**51**

Unités locatives  
dont 42 appartements

**94,71 %**

Taux d'occupation financier  
en 2023<sup>(1)</sup>

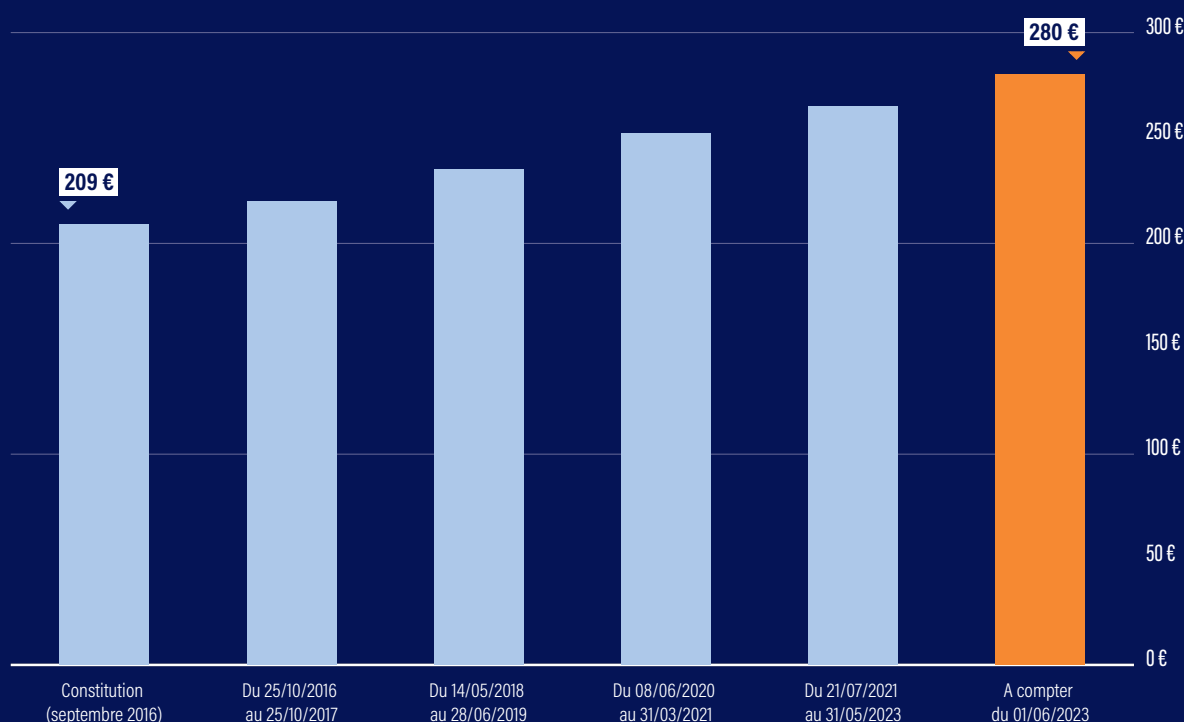
**+ 4,88 %**

Prix de part acquéreur  
moyen par rapport à 2022 <sup>(2)</sup>

**586**

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".

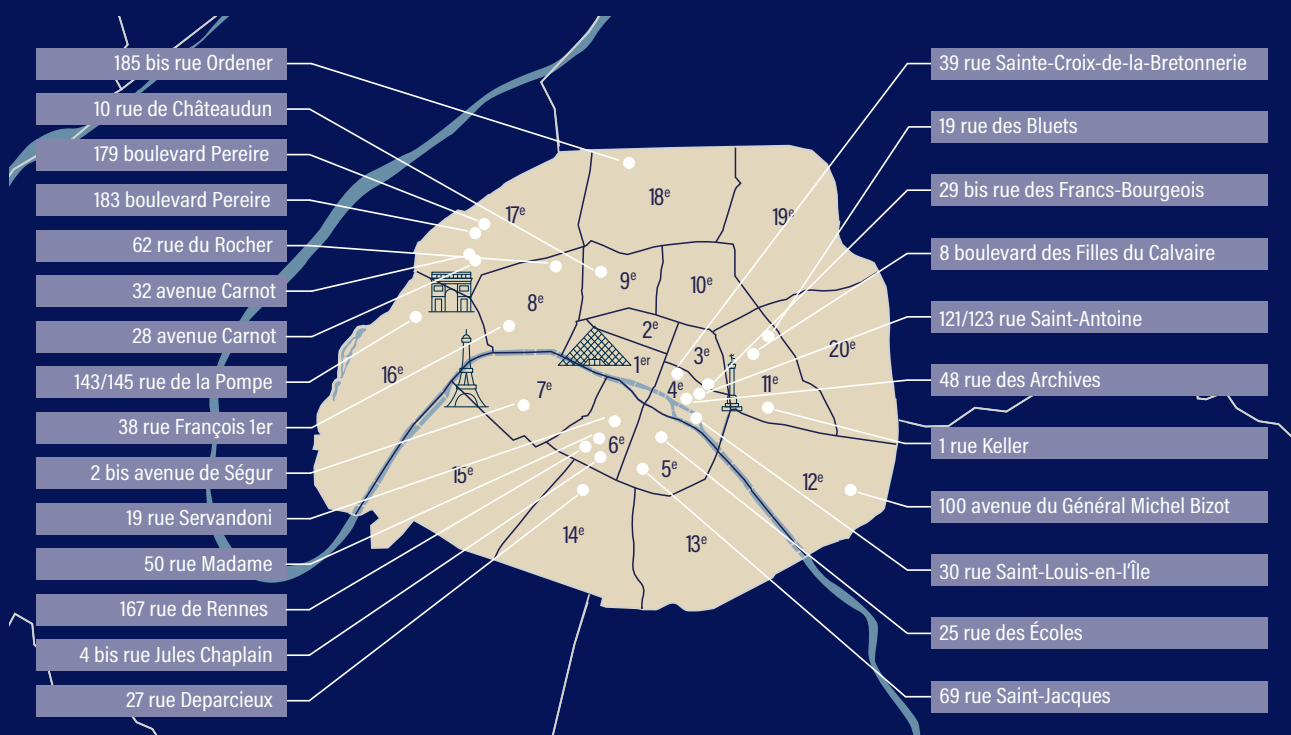
(2) Le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

## 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 2023

## ► Répartition géographique



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



# SOFIPRIME en un coup d'œil

## ► Photos d'actifs



Rue Servandoni - Paris 6<sup>ème</sup>



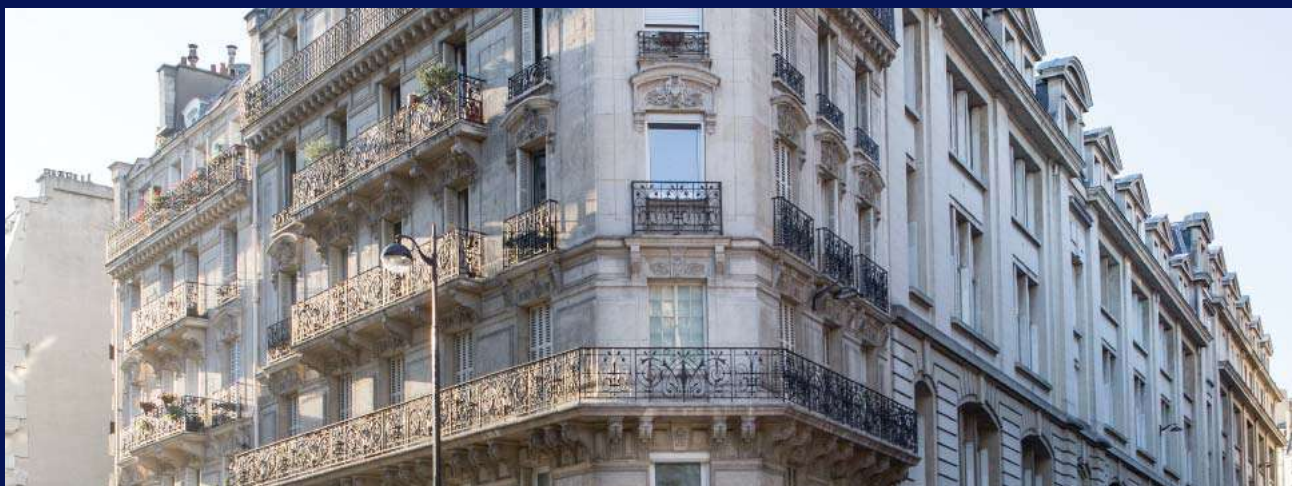
Rue Deparcieux - Paris 14<sup>ème</sup>



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



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



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

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



## ► Tableau synthétique

	31.12.23		31.12.22	
	En euros	Par part <sup>(1)</sup>	En euros	Par part <sup>(1)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	1 873 143		2 794 544	
dont loyers	981 405		735 572	
Charges	1 513 390		2 558 744	
<b>RÉSULTAT</b>	<b>359 753</b>	<b>2,33</b>	<b>235 800</b>	<b>1,76</b>
Bénéfices distribuable	618 005		435 269	
Dividende	203 761	1,32	177 017	1,32
<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>				
Capital social	24 146 264		23 361 336	
Total des capitaux propres	31 275 826		30 313 333	
Dettes bancaires <sup>(2)</sup>	12 377 245		12 950 075	
Nombre de parts	158 857		153 693	
Nombre d'associés	586		566	
Capitalisation	44 479 960		40 728 645	
Prix de souscription		280,00 <sup>(3)</sup>		265,00 <sup>(4)</sup>
<b>PATRIMOINE</b>				
Valeur Vénale / expertise HD	44 639 000		39 813 000	
Valeur comptable	31 275 826	196,88	30 313 333	197,23
Valeur de réalisation	35 452 327	223,17	35 211 793	229,10
Valeur de reconstitution	43 682 580	274,98	42 255 289	274,93
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	3 948 m <sup>2</sup>		3 431 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(5)</sup>	94,71 %		90,3 %	

(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 primaire et/ou secondaire 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 1<sup>er</sup> juin 2023.

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

(5) Le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

Marché des parts	2023	2022
Dernier prix de souscription au 31 décembre	280,00	265,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice <sup>(6)</sup>	277,93	265,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 4,88 %	+ 3,32 %
Taux de distribution <sup>(7)</sup>	0,50 %	0,51 %
Rendement global immobilier <sup>(8)</sup>	-2,09 %	2,91 %

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

(7) 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.

(8) 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 <sup>(9)</sup>	Au 31.12.23	Au 31.12.22
TRI depuis l'origine de la SCPI (2016)	2,92 %	2,41 %

(9) 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 2023

# 1

<b>1.1</b>	<b>Évolution du marché immobilier et de son environnement</b>	<b>12</b>	<b>1.6</b>	<b>Expertises et valeur de la société</b>	<b>27</b>
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	27
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	27
1.1.3	Le marché immobilier en 2023	13	<b>1.7</b>	<b>Fiscalité</b>	<b>28</b>
<b>1.2</b>	<b>Évolution du capital et marché des parts</b>	<b>15</b>	1.7.1	Fiscalité 2023 pour une part de pleine jouissance	28
1.2.1	Évolution du capital	15	1.7.2	Régime fiscal	28
1.2.2	Marché secondaire	15	<b>1.8</b>	<b>Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne</b>	<b>29</b>
<b>1.3</b>	<b>Investissements et composition du patrimoine</b>	<b>17</b>	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	29
1.3.1	Investissements	17	1.8.2	Contrôle interne	30
1.3.2	Financements bancaires des investissements	19	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	31
1.3.3	Composition du patrimoine à fin 2023	20	<b>1.9</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</b>	<b>31</b>
<b>1.4</b>	<b>Gestion locative et immobilière</b>	<b>21</b>	<b>1.10</b>	<b>Perspectives</b>	<b>32</b>
1.4.1	Taux d'occupation financier	21	<b>1.11</b>	<b>Présentation des projets de résolutions extraordinaires</b>	<b>33</b>
1.4.2	Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux	21			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	22			
1.4.4	Litiges	22			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	22			
<b>1.5</b>	<b>Résultats financiers</b>	<b>23</b>			
1.5.1	Résultats financiers par part	23			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	24			
1.5.3	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	24			
1.5.4	Diverses mentions obligatoires	24			
1.5.5	Tableau de flux de trésorerie	26			

## 1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

### 1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique faible de +0,5 % du PIB en 2023. L'économie européenne a souffert de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, pour maîtriser l'envolée de l'inflation. Le durcissement des conditions de financement a pesé sur l'investissement et la consommation, tandis que la demande extérieure s'est essouffée du fait du ralentissement de l'économie mondiale. Dans ce contexte, la robustesse du marché de l'emploi a servi de rempart à la récession avec un taux de chômage s'établissant à 6,4 % à fin novembre 2023, soit l'un des plus bas niveaux depuis la création de la zone euro. Cette stagnation économique touche l'ensemble des pays de la zone euro, même si certains tirent leur épingle du jeu comme le Portugal (croissance du PIB de +2,2 %) et l'Espagne (+2,5 %), portés par le tourisme. À l'inverse l'Allemagne, première économie européenne, est entrée en récession (-0,3 %), impactée par un secteur industriel touché de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie et la baisse de la demande extérieure.

En France, la croissance du PIB s'élève à +0,9 % en 2023, après avoir atteint +2,5 % en 2022 (source INSEE). Dans le détail, la contribution de la consommation des ménages ressort à +0,7 % en 2023 (après +2,1 % en 2022), avec bonne contribution toujours positive des services (+2,4 % après +8,5 % en 2022) compensant un recul de la consommation alimentaire (-4,7 % après -3,6 % en 2022). L'investissement ralentit également à +1,2 % en 2023 (après +2,3 % en 2022), freiné par un nouveau recul de l'investissement en construction. En revanche, l'investissement en matériels de transport rebondit. Le commerce extérieur contribue quant à lui positivement à la croissance du PIB (+0,6 % en 2023 après -0,6 % en 2022), du fait de l'effet combiné d'une baisse en valeur des importations

(notamment gaz et pétrole) et d'une hausse des exportations (aéronautique, luxe...).

En 2023, l'inflation en France ralentit légèrement en moyenne annuelle (+4,9 % après +5,2 % en 2022), tirée par la baisse progressive des prix de l'énergie. À l'inverse, les prix ont accéléré nettement dans l'alimentation (+11,8 % après +6,8 %) et plus modérément pour les produits manufacturés (+3,5 % après +3,0 %). Les prix des services ont augmenté en moyenne au même rythme qu'en 2022 (+3,0 % après +3,0 %). L'inflation a poursuivi son ralentissement en fin d'année 2023 et début 2024 pour atteindre 3,1 % sur un an au mois de janvier 2024.

Au troisième trimestre 2023, le taux de chômage augmente légèrement de +0,2 point à 7,4 % de la population active en France, impacté par le ralentissement de l'économie mondiale. Il reste toutefois nettement sous son pic de mi-2015 (-3,1 points). La bonne tenue du marché de l'emploi a globalement permis d'éviter la récession en France sur l'année.

L'année 2023 a donc été marquée par une croissance économique faible voire atone pour la zone euro et en France, du fait du resserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne pour contrer l'inflation. L'allègement des tensions sur les coûts et les effets de la politique monétaire de la BCE devraient ramener l'inflation à 2,7 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne). Ce recul de l'inflation pourrait permettre de relancer la consommation intérieure et la demande extérieure, avec un prévisionnel de croissance de +0,8 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne).

### 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0 % à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maîtrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.



Rue Saint Louis en l'Île - Paris 4<sup>ème</sup>



## 1.1.3 Le marché immobilier en 2023

Ce contexte de forte hausse des taux d'intérêts a entraîné une correction importante des valeurs immobilières en Europe et surtout un fort attentisme de la part des investisseurs durant cette période d'ajustement des prix. Ainsi, 133 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2023 (source BNP Real Estate), en retrait de -51 % par rapport à l'année précédente, avec des disparités géographiques et par typologies d'actifs importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022).

En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

### RÉSIDENTIEL

Le marché du résidentiel n'a pas échappé au ralentissement constaté dès la deuxième partie d'année 2022 avec la conjonction de coûts de financement à la hausse, d'un allongement des durées de négociation, et d'une inflation qui a entraîné la baisse de pouvoir d'achat des ménages. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées en 2023 s'établit ainsi à 0,88 million en comparaison aux 1,1 million de transactions sur l'année 2022, soit une baisse de -22 % (hors Mayotte, source Notaires). Ce nombre de transactions reste toutefois supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

Le résidentiel géré affiche quant à lui une meilleure résistance avec 1,1 milliard d'euros investis (-16 % de recul en un an). L'intérêt pour les résidences étudiantes et le *coliving* s'est confirmé en 2023, avec des volumes d'investissements qui sont en progression sur un an, tandis que les investissements pour les résidences seniors affichent un recul de -73 %. (Source JLL).

Les prix des logements anciens, qui n'avaient plus connu de baisse depuis l'année 2015, amorcent un repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2023 avec respectivement -3,8 % pour les maisons anciennes, et -4,1 % pour les appartements anciens, avec des disparités fortes entre l'Île-de-France (-6,9 %) et la province (-2,9 %) (Source : Notaires - Insee). À Paris, les prix de l'immobilier reflètent une tendance à la négociation plus fréquente, avec une correction des prix des appartements de -6,8 % sur une année, soit un prix moyen de 9 770 € par m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. (Source : Chambre des Notaires de Paris).

L'attrait du secteur résidentiel demeure toutefois important pour les investisseurs avec des facteurs forts de soutien. Ainsi, le ralentissement de la production accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression. Par ailleurs, les changements démographiques et de modes de vie restent particulièrement favorables au résidentiel géré.

### COMMERCES

Avec 3,0 milliards d'euros, les montants investis en 2023 en Commerce affichent un net repli (-49 %) par rapport à 2022 avec toutefois des dynamiques différentes selon les typologies d'actifs commerciaux (source BNP Real Estate).

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre commercial Italie 2 à Paris (13<sup>ème</sup>) pour 356 millions d'euros ou encore l'acquisition du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, pour 272 millions d'euros. Les parcs d'activité (*retail parks*) ont représenté 34 % des volumes d'investissement pour un total de 1,0 milliard d'euros, en baisse marquée de -57 % par rapport à 2022, et les pieds d'immeuble ont représenté 27 % du volume pour un total de 0,8 milliard d'euros, en repli de -60 %, avec notamment l'acquisition par Kering d'un immeuble avenue Montaigne pour 228 millions d'euros.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* ont connu des progressions d'ampleurs hétérogènes sur l'année 2023 : +75 points de base pour les pieds d'immeuble à Paris (passant de 3,50 % fin 2022 à 4,25 % fin 2023), +75 points de base également pour les parcs d'activité (passant de 5,25 % fin 2022 à 6,00 % fin 2023), alors que les centres commerciaux ont connu une hausse plus limitée +25 points de base (passant de 4,75 % fin 2022 à 5,00 % fin 2023).

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2023, atteignant 159,9 milliards d'euros, en hausse de +10,5 % par rapport à 2022 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes des services (+20 % sur un an). Pour autant, il est important de noter que les ventes en ligne de biens de consommation sont elles en recul de -2 % par rapport à 2022 (année de sortie de la crise sanitaire).

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

## BUREAUX

En 2023, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 6,3 milliards d'euros investis (44 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -56 % par rapport à ceux de l'année précédente, traduisant une prudence renforcée des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 4,7 milliards investis en 2023, en baisse de -57 % sur un an, avec des disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 57 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,6 milliards d'euros soit -58 % par rapport à 2022) et le croissant ouest 25 % (1,1 milliard d'euros soit -41 % par rapport à 2022). La sélectivité accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entraîné des répercussions fortes sur les secteurs de la Défense (0,02 milliard d'euros soit -97 % par rapport à 2022) et la 1<sup>ère</sup> couronne (0,3 milliard d'euros soit -77 % par rapport à 2022).

Les marchés régionaux affichent également un fort ralentissement avec 1,6 milliards d'euros investis en 2023 (-56 % sur un an). Cette baisse des volumes d'investissement est particulièrement marquée dans les métropoles de Lyon (-66 %), Aix-Marseille (-74 %) et Lille (-70 %). Seule Bordeaux se démarque avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+38 %).

Dans le contexte de hausse des taux d'intérêt, les taux de rendements des bureaux *prime* ont progressé de +150 points de base en moyenne sur 2023 permettant de rétablir la prime de risque immobilière. Les taux de rendement *prime* s'établissent ainsi à 4,50 % pour Paris QCA, 4,90 % pour le croissant ouest et 5,75 % à la Défense. Cette décompression est encore plus marquée en région avec des taux de rendement bureaux *prime* à plus de 6,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon, Aix-Marseille et Lille qui se maintiennent à des niveaux inférieurs.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 8,5 % fin 2023 en légère hausse par rapport à l'année 2022 (7,9 %). La vacance du marché parisien reste très limitée à 4 %, alors qu'elle est plus marquée en 1<sup>ère</sup> couronne (16,1 %) et à la Défense (14,9 %). L'offre de surface à un an augmente également (+9 % sur un an) avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre sur un an). La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne qui atteint 889 000 m<sup>2</sup> soit 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* progresser à nouveau en 2023 pour atteindre un nouveau record de 1 067 €/m<sup>2</sup>/an soit une hausse de +7 % sur un an.

L'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du *flex office*, a accentué la demande sur les petites et moyennes surfaces d'actifs de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Toutefois, après une forte croissance du télétravail au sein des entreprises depuis la crise sanitaire en 2020, force est de constater la remise en cause de plus en plus fréquente de ce modèle sur fond de baisse de productivité, manque de créativité et concentration du télétravail sur les mêmes journées de la semaine ne permettant pas aux entreprises d'obtenir les réductions de surfaces espérées. L'équilibre entre le travail à distance et le présentiel reste à trouver dans les prochaines années.



Rue Ordener - Paris 16<sup>ème</sup>



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

## 1.2 Évolution du capital et marché des parts

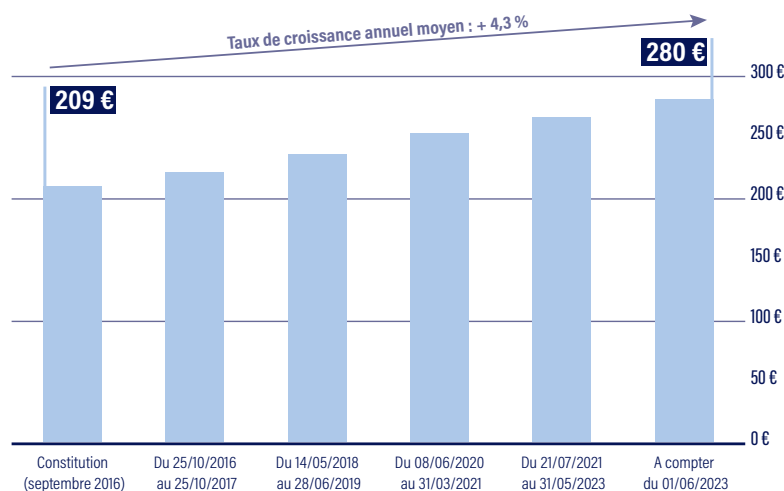
### 1.2.1 Évolution du capital

La Société de Gestion a lancé le 1<sup>er</sup> 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. Au 31 décembre 2023, 1 445 920 € ont été collectés soit 18,9 % 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 septembre 2016	760 000 €	1 045 000 €	5 000	10	104 500 €	209 €
1 <sup>ère</sup> augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
2 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 28 juin 2019	5 734 504 €	8 865 845 €	37 727	276	886 585 €	235 €
3 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 8 juin 2020 au 31 mars 2021	5 716 112 €	9 476 712 €	37 606	427	947 671 €	252 €
4 <sup>ème</sup> augmentation de capital	du 21 juillet 2021 au 31 juillet 2022	6 650 760 €	11 595 075 €	43 755	566	1 159 508 €	265 €*
5 <sup>ème</sup> augmentation de capital	Depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2023	784 928 €	1 445 920 €	5 164	586	144 592 €	280 €*
<b>SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>		<b>24 146 264 €</b>	<b>38 941 652 €</b>	<b>158 857</b>	<b>586</b>	<b>3 894 166 €</b>	<b>280 €* </b>

(\*) 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

Deux confrontations ont été réalisées sur le marché secondaire au cours de l'exercice 2023 sur la base de ces prix d'exécution :

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix d'achat
23 février 2023	240	225,23	250,01
30 mars 2023	143	225,23	250,01

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).

Les 383 parts qui ont été échangées représentent 0,24 % du nombre total des parts.

Au 31 décembre 2023, il existe trois demandes de cessions de parts pour un total de 613 parts, incluant 300 et 213 parts à un prix de vente de 265 € et 100 parts à un prix de vente de 270 €.

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

Au cours de l'année 2023, 400 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion, représentant 0,25 % du nombre total des parts au 31 décembre 2023.



**Fluidité du marché secondaire des parts**

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

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2019	0	0	0,00 %	0,00 %	N.A.	0	0 €
2020	0	100	0,14 %	0,10 %	N.A.	0	100 €
2021	460	100	0,59 %	0,48 %	1 mois	0	5 330 €
2022	0	259	0,22 %	0,17 %	N.A.	0	300 €
2023	383	400	0,51 %	0,49 %	1 mois	613	33 €

\* 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 Châteaudun - Paris 9<sup>ème</sup>



## 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 2023, votre SCPI a acquis cinq biens immobiliers bien placés dans des quartiers prisés de la capitale, pour un prix de revient total de 5,7 M€. Ces acquisitions ont permis d'accroître le patrimoine de SOFIPRIME de 14 % par rapport à l'exercice 2022.

L'ensemble de ces investissements a été réalisé à un prix moyen hors frais et hors droits de 9 909 €/m<sup>2</sup>, en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés :

- **28 et 32 avenue Carnot - Paris (17<sup>ème</sup>) - 2,8 M€** : deux appartements occupés en loi de 89, situés dans un bel ensemble immobilier en pierre de taille à proximité de la place de l'Étoile. Le premier logement est un cinq pièces de 133 m<sup>2</sup> situé au 5<sup>ème</sup> étage du 28 de l'avenue tandis que le second logement est un quatre pièces de 97 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage du 32 avenue Carnot. Ces deux appartements ont été acquis sur la base d'un prix moyen hors frais et hors droits de 12 048 €/m<sup>2</sup> acte en mains et 10 755 €/m<sup>2</sup> net vendeur, soit une décote estimée de l'ordre de 7 % par rapport à la valeur libre ;



Avenue Carnot - Paris 17<sup>ème</sup>

- **179 au 183 boulevard Pereire - Paris (17<sup>ème</sup>) - 2,0 M€** : trois appartements occupés (deux en loi de 1989 et un en loi de 1948) dans un bel ensemble immobilier en pierre de taille, à l'angle avec la rue Bayen, dans le quartier Ternes. Ces acquisitions comprennent un studio de 29 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du 179 boulevard Pereire et deux quatre pièces de 84 m<sup>2</sup> et 78 m<sup>2</sup> situés respectivement aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages du 183 boulevard Pereire. Ces trois appartements ont été acquis sur la base d'un prix de revient de 2,0 M€ soit 10 424 €/m<sup>2</sup> acte en mains et 9 306 €/m<sup>2</sup> net vendeur, soit une décote estimée de l'ordre de 20 % par rapport à la valeur libre ;
- **8 boulevard des Filles du Calvaire - Paris (11<sup>ème</sup>) - 0,9 M€** : un portefeuille de deux logements de trois pièces principales aux 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages d'un bel immeuble pierre de taille de 1860, situé au pied du métro de la ligne 8 à la limite des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, à la croisée du quartier du Marais et du quartier dynamique de la Bastille. Ces deux logements, de respectivement 46 m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup>, vendus occupés en loi de 1948, ont été acquis pour un prix de 0,9 M€, soit 9 891 €/m<sup>2</sup> acte en mains et 9 089 €/m<sup>2</sup> net vendeur représentant une décote de l'ordre de 16 % par rapport à la valeur libre.



Avenue Carnot - Paris 17<sup>ème</sup>

Investissements réalisés au cours de l'exercice :

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
HAB	8 boulevard des Filles du Calvaire - 99 rue Amelot - Paris (11 <sup>ème</sup> )	2 logements	96 m <sup>2</sup>	948 029 €	10/03/2023
HAB	179 boulevard Pereire - Paris (17 <sup>ème</sup> )	1 logement	29 m <sup>2</sup>	273 357 €	13/04/2023
HAB	183 boulevard Pereire - Paris (17 <sup>ème</sup> )	2 logements	163 m <sup>2</sup>	1 727 619 €	13/04/2023
HAB	28 avenue Carnot - Paris (17 <sup>ème</sup> )	1 logement	133 m <sup>2</sup>	1 613 902 €	13/04/2023
HAB	32 avenue Carnot - Paris (17 <sup>ème</sup> )	1 logement	97 m <sup>2</sup>	1 148 101 €	13/04/2023
<b>TOTAL 2023</b>			<b>517 M<sup>2</sup></b>	<b>5 711 009 €</b>	

(1) HAB (Habitation)



Boulevard Pereire - Paris 17<sup>ème</sup>



Boulevard des Filles du Calvaire - Paris 11<sup>ème</sup>

### 1.3.2 Financements bancaires des investissements

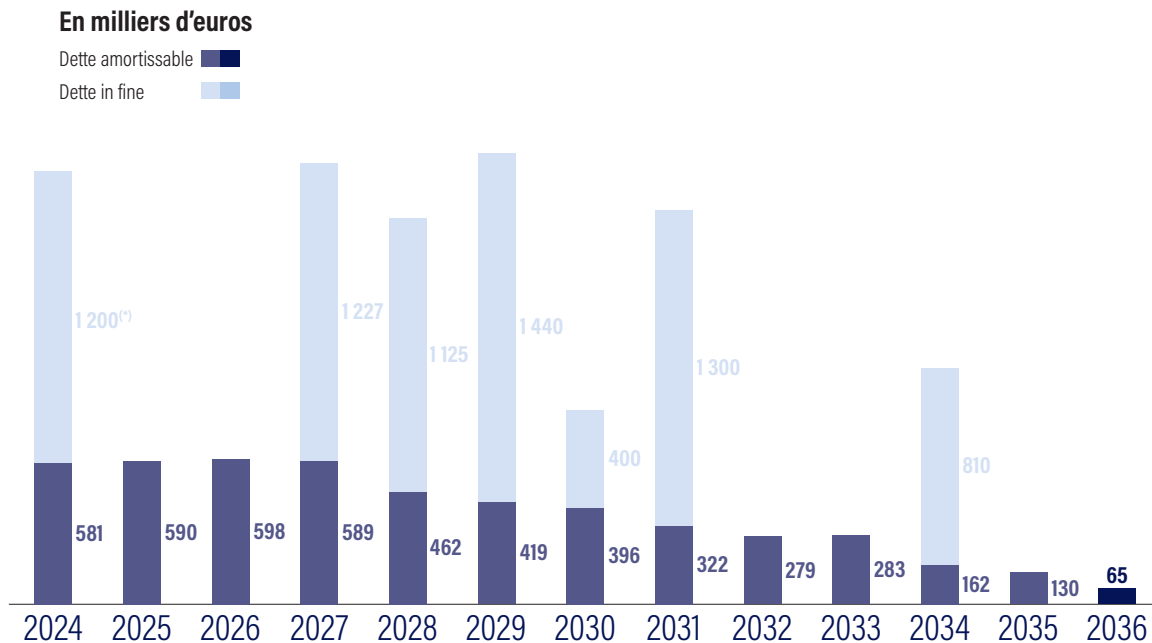
Les investissements de l'exercice ont été financés en totalité sur les fonds propres. Aucun nouvel endettement n'a été mis en place au cours de l'année 2023 en raison de la forte augmentation des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire s'élève à 12 377 245 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,60 % en 2023 (contre 1,56 % en 2022) et son coût instantané au 31 décembre 2023 s'établit à 1,60 % (contre 1,60 % au 31 décembre 2022) ;

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 27,7 % au 31 décembre 2023 contre 32,5 % au 31 décembre 2022. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à 19,1 % ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est de 6 ans et 10 mois et la duration<sup>(1)</sup> de 5 ans et 1 mois ;
- tous les emprunts ont été contractés à taux fixe ;
- la part amortissable des emprunts est de 39,4 % et la part in fine de 60,6 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

Au 31 décembre 2023, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



(\*) Le montant de l'échéance 2024 est à mettre au regard du montant de la trésorerie disponible de la Société (3,8 M€ à fin 2023).

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>(2)</sup> au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,29 et 1,37.

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

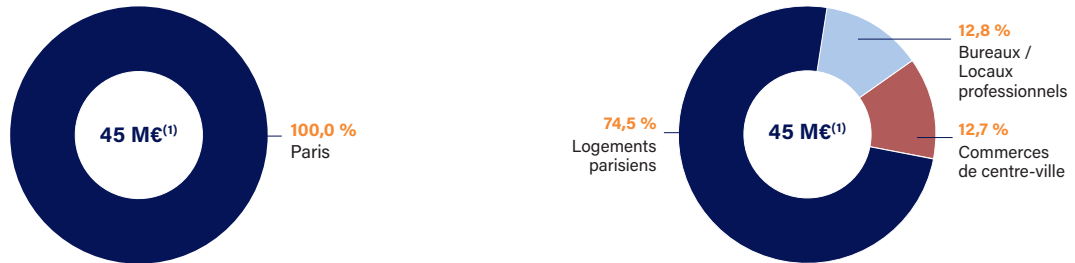
(2) L'effet de levier de SOFIPRIME calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et des dettes d'exploitation et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de 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 Composition du patrimoine à fin 2023

**COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]**

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2023, 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 27).

**COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]**

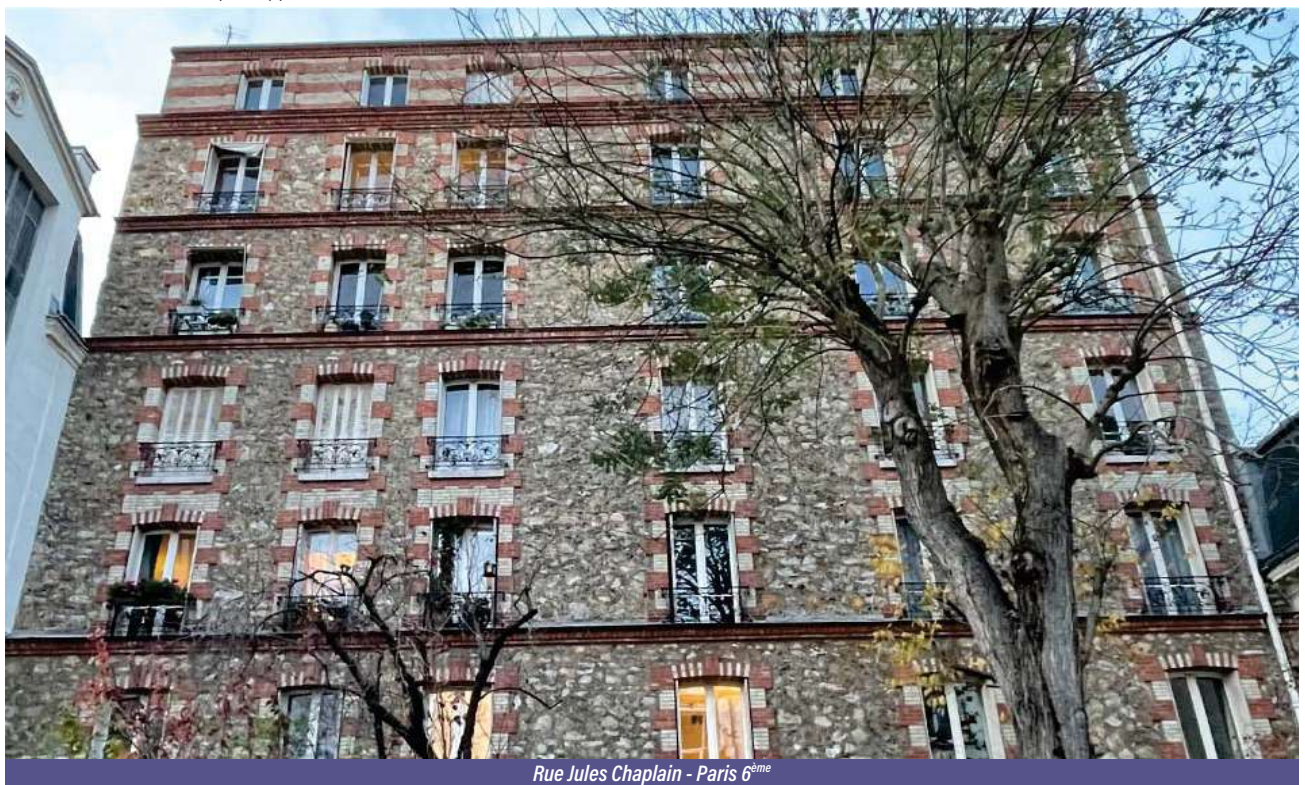
	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL 2023	TOTAL 2022
Paris	74,5 %	12,8 %	12,7 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2023	74,5 %	12,8 %	12,7 %	100,0 %	
TOTAL 2022	71,9 %	13,9 %	14,1 %		100,0 %

**COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>)]**

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL 2023	TOTAL 2022
Paris	2 974 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>	3 948 m <sup>2</sup>	3 431 m <sup>2</sup>
TOTAL 2023	2 974 M <sup>2</sup>	507 M <sup>2</sup>	467 M <sup>2</sup>	3 948 M <sup>2</sup>	
TOTAL 2022	2 457 M <sup>2</sup>	507 M <sup>2</sup>	467 M <sup>2</sup>		3 431 M <sup>2</sup>

**AUTRES INFORMATION**

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 9 992 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2023 contre 10 005 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2022. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 307 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2023 (contre 11 604 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2022), soit une décote de l'ordre de -9 % par rapport à la valeur libre.



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

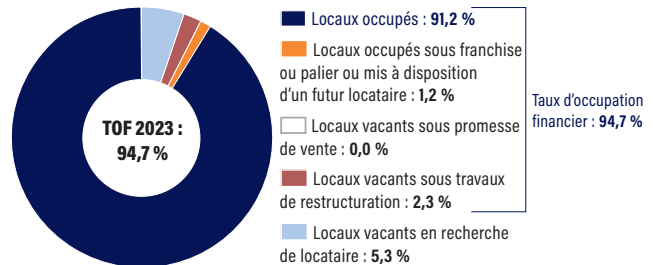


## 1.4 Gestion locative et immobilière

### 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 94,71 % sur l'exercice 2023 contre 90,3 % l'année précédente grâce aux actions engagées par les équipes de la gestion immobilière.

Au 31 décembre 2023, cinq actifs pèsent pour 93 % de la vacance financière, à savoir une surface de bureaux située rue de Châteaudun suite au départ du locataire placé en liquidation judiciaire, deux logements de la rue Saint-Antoine ayant fait l'objet de travaux de rénovation avant leur remise en location en décembre 2023, un duplex situé rue Saint Jacques acquis vacant, et un logement de 50 m<sup>2</sup> situé avenue de Ségur suite à la libération du locataire. À fin décembre 2023, l'ensemble de ces actifs a d'ores et déjà été reloué, à l'exception de la surface de bureau d'une surface de 147 m<sup>2</sup> située rue Châteaudun (9<sup>ème</sup> arrondissement).



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

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

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
<b>Relocations</b>	6	466	127 863 €	199 409 €
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>466</b>	<b>127 863 €</b>	<b>199 409 €</b>
<b>Locations</b>	3	128	-	47 784 €

En 2023, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 9 locaux portant sur une surface totale de 594 m<sup>2</sup> et permettant de faire progresser les loyers de 93 % :

- une surface de bureau de 93 m<sup>2</sup> située rue de Châteaudun (9<sup>ème</sup> arrondissement), initialement occupée par une crèche, a été relouée sans vacance locative à une nouvelle société, pour un loyer annuel de 51 K€ HT HC soit une hausse de +20 % par rapport au loyer précédent. Cette opération a permis de placer cette location sous le régime de la TVA permettant ainsi d'améliorer le prorata TVA de la société.
- deux logements situés rue François 1<sup>er</sup> (8<sup>ème</sup> arrondissement), à savoir un 4 pièces de 90 m<sup>2</sup> loué à un loyer annuel de 33 K€ HT HC, en baisse de -6 % par rapport au loyer précédent (en ligne avec le loyer de référence majoré) et un appartement en duplex de 54 m<sup>2</sup> reloué à un loyer annuel de 22 K€ HT HC soit une hausse de +4 % par rapport au loyer précédent.
- un logement de 50 m<sup>2</sup> situé avenue de Ségur (7<sup>ème</sup> arrondissement), suite à la libération par le précédent locataire et l'achèvement des travaux de rénovation pour un loyer annuel de 22 K€ HT HC, soit une hausse de +72 % par rapport au loyer précédent. Suite aux travaux entrepris, le logement est passé d'un DPE de G à D.

- deux appartements situés rue Saint Antoine, (4<sup>ème</sup> arrondissement), suite à l'achèvement des travaux de rénovation dont un 5 pièces de 117 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 46 K€ soit une hausse de +451 % par rapport au loyer précédent, et un 4 pièces de 62 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 26 K€, soit une hausse de +228 % par rapport au loyer précédent. Les deux appartements étaient précédemment loués à des locataires protégés en loi 1948 et sont à présent reloués dans le cadre d'un bail civil de 10 ans dont 6 ans ferme, auprès d'une société dont l'objet est de déployer un service de location flexible de logements entièrement meublés à une clientèle expatriée.
- la location du duplex de 60 m<sup>2</sup> acquis vacant situé rue Saint-Jacques, (5<sup>ème</sup> arrondissement), à un loyer annuel de 23 K€ (loyer de référence majoré).
- la location du logement de 57 m<sup>2</sup> acquis vacant situé rue Keller, (11<sup>ème</sup> arrondissement), à un loyer annuel de 19 K€ (loyer de référence majoré).
- la location d'une chambre de service d'un logement de 13 m<sup>2</sup> acquis vacant situé rue Jules Chaplain (6<sup>ème</sup> arrondissement), à un loyer annuel de 6 K€. Cette chambre a été acquise libre de toute occupation en 2022 et a fait l'objet de travaux de rénovation.

### 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2023 s'établissent à 965 648 € HT HC contre 675 892 € HT HC sur l'exercice 2022.

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 2023 s'établissant à 95,9 % à la date de rédaction du présent document<sup>(1)</sup>.

### 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2023, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le litige suivant est à signaler : une provision pour risque de 17 K€ a été constituée au titre de la liquidation judiciaire de l'entreprise de menuiserie à laquelle un acompte a été versé à la commande pour les appartements du 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages situés rue Saint Antoine.

### 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 2023, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2022</b>	<b>5 000 €</b>
+ Reprise provision (PGE) pour travaux non réalisés en 2023	-5 000 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2023	+50 000 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>50 000 €</b>

La provision constituée en 2022 de 5 K€ concernant le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue Saint Louis en l'île (4<sup>ème</sup> arrondissement) a été reconduite en 2023. Une provision constituée en 2023 de 45 K€ concerne principalement un ravalement de façade de l'immeuble situé Rue de la Croix de la Bretonnerie pour 35 K€.

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

Les immobilisations de remplacement atteignent un montant de 170 K€ à la fin de l'exercice 2023. Les immobilisations de remplacement de l'année 2023 s'élèvent à 47 K€ incluant la rénovation et la mise en conformité du commerce rue Saint-Jacques (Paris 5<sup>ème</sup>) pour 35 K€, en vue de la pré-commercialisation de l'immeuble acquis libre de toute occupation en 2021. Le remplacement de la chaudière a été effectué rue des Bluets pour 4 K€, et des travaux d'aménagement électrique ont été exécutés avenue général Bizot pour 8 K€.

Les immobilisations de création s'élèvent à 3 K€ au cours de l'exercice 2023 et concernent l'installation de la fibre internet pour le bien de la rue François 1<sup>er</sup>.

Les immobilisations en cours sur l'exercice s'élèvent à 354 K€ et concernent principalement :

- des travaux de rénovation complète ont été réalisés pour les appartements rue Saint Antoine (Paris 4<sup>ème</sup>) pour 186 K€. Des travaux de structure ont été réalisés au préalable par la copropriété. Les menuiseries ont été changées.
- des travaux de rénovations pour 65 K€ pour le logement situé avenue de Ségur (Paris 7<sup>ème</sup>) incluant la pose de nouvelles menuiseries ainsi que le remplacement des persiennes.
- le logement situé avenue du Général Michel Bizot (Paris 12<sup>ème</sup>) a bénéficié de travaux pour 35 K€ incluant des travaux de rénovation des coursives réalisés par la copropriété, de travaux de rénovation de remise en état de la salle de bain, et de remise aux normes électriques.
- une participation aux travaux d'aménagement consentie au locataire à hauteur de 25 K€ dans le cadre de la relocation des bureaux situés rue de Châteaudun.
- des travaux de transformation de la chambre de service en studette situé rue Jules Chaplain (6<sup>ème</sup> arrondissement) effectué pour 20 K€ et qui ont permis la location du bien.

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 1 236 € HT en 2023.



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



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

(1) Au 20/03/2024

## 1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes de l'exercice 2023 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### 1.5.1 Résultats financiers par part

Les revenus par part progressent de +28,2 % sur l'exercice, portés par la hausse des recettes locatives et les produits de placement de trésorerie. La progression des revenus locatifs s'explique principalement par les loyers des acquisitions de l'exercice 2023, l'effet plein des loyers des acquisitions de l'exercice 2022, ainsi que par la hausse du taux d'occupation et la progression des loyers obtenus dans le cadre des actions de la gestion locative.

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

Le résultat courant s'établit ainsi à 2,33 € par part en 2023, en hausse de +32,4 % par rapport à l'exercice précédent.

En Euros par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	6,69	100,00 %	5,58	100,00 %	5,04	100,00 %	5,51	97,01 %	<b>6,52</b>	<b>89,56 %</b>
Produits financiers avant prélèvement libératoire							0,17	2,99 %	<b>0,76</b>	<b>10,44 %</b>
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>6,69</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,04</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7,28</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,67	9,98 %	0,57	10,13 %	0,53	10,54 %	0,56	9,87 %	<b>0,74</b>	<b>10,22 %</b>
Autres frais de gestion	1,17	17,44 %	0,84	15,13 %	0,62	12,28 %	0,71	12,49 %	<b>0,67</b>	<b>9,17 %</b>
Charges locatives non récupérées	0,68	10,24 %	0,86	15,43 %	0,76	15,04 %	0,94	16,61 %	<b>1,44</b>	<b>19,78 %</b>
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,52</b>	<b>37,65 %</b>	<b>2,27</b>	<b>40,69 %</b>	<b>1,91</b>	<b>37,86 %</b>	<b>2,21</b>	<b>38,97 %</b>	<b>2,85</b>	<b>39,18 %</b>
Charges financières	1,88	28,09 %	1,67	29,90 %	1,44	28,48 %	1,42	24,95 %	<b>1,32</b>	<b>18,06 %</b>
Amortissements nets										
Provisions	-0,23	-3,41 %			0,03	0,66 %	0,29	5,11 %	<b>0,78</b>	<b>10,75 %</b>
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,65</b>	<b>24,69 %</b>	<b>1,67</b>	<b>29,90 %</b>	<b>1,47</b>	<b>29,14 %</b>	<b>1,71</b>	<b>30,06 %</b>	<b>2,10</b>	<b>28,81 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,17</b>	<b>62,34 %</b>	<b>3,94</b>	<b>70,58 %</b>	<b>3,38</b>	<b>67,00 %</b>	<b>3,92</b>	<b>69,02 %</b>	<b>4,95</b>	<b>67,99 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>2,52</b>	<b>37,66 %</b>	<b>1,64</b>	<b>29,42 %</b>	<b>1,66</b>	<b>33,00 %</b>	<b>1,76</b>	<b>30,98 %</b>	<b>2,33</b>	<b>32,01 %</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	0,96	14,36 %	0,96	17,20 %	0,96	19,05 %	1,32	23,25 %	<b>1,32</b>	<b>18,13 %</b>
- Revenus distribués après prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	0,96	14,36 %	0,96	17,20 %	0,96	19,05 %	1,14	20,08 %	<b>1,16</b>	<b>15,98 %</b>
<b>VARIATION REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1,56</b>		<b>0,68</b>		<b>0,70</b>		<b>0,44</b>		<b>1,01</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION<sup>(3)(5)</sup></b>	<b>-0,17</b>		<b>0,79</b>		<b>1,07</b>		<b>1,30</b>		<b>1,63</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRES AFFECTATION<sup>(4)(5)</sup></b>	<b>1,05</b>		<b>1,32</b>		<b>1,69</b>		<b>1,68</b>		<b>2,61</b>	

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

(2) Hors dividende exceptionnel.

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

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

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

## 1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit <sup>(2)</sup>
2019	363 786 €	221 121 €	[37 810 €]	35,33 %
2020	408 018 €	291 035 €	[41 753 €]	48,93 %
2021	525 929 €	350 517 €	[55 444 €]	53,15 %
2022	738 481 €	525 433 €	[75 107 €]	68,14 %
2023	1 006 660 €	764 210 €	[114 915 €]	71,78 %

(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 <sup>(1)</sup>	Prix moyen acquéreur <sup>(2)</sup>	Dividende versé au titre de l'année	Taux de distribution brut <sup>(3)</sup>	Taux de distribution net <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2019	235,00 €	235,00 €	0,96 €	0,41 %	0,41 %	1,05 €
2020	252,00 €	252,00 €	0,96 €	0,41 %	0,41 %	1,32 €
2021	252,00 €	256,47 €	0,96 €	0,38 %	0,38 %	1,69 €
2022	265,00 €	265,00 €	1,32 €	0,51 %	0,51 %	1,68 €
2023	280,00 €	280,00 €	1,32 €	0,50 %	0,50 %	2,61 €

(1) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1<sup>er</sup> 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 0,50 % pour l'exercice 2023.

	2022	2023	Date de versement
Dividende annuel par part	1,32 €	1,32 €	Fin janvier N+1

## 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 2023 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	2					15
Montant total des factures concernées (TTC)	3 135	1 418	1 053	147	5 075	7 692
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,33 %	0,15 %	0,11 %	0,02 %	0,53 %	0,81 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						



### FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					108
Montant total des factures concernées (TTC)	0	6 807	15 360	1 867	119 662	143 696
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,60 %	1,35 %	0,16 %	10,48 %	12,59 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 22).

### TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2022 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2023 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	37 495 732	1 445 920	38 941 652
+ Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	0	0	0
+ Plus / moins-values sur cession d'immeubles (brutes)	0	0	0
+ Emprunts	12 965 018	-573 707	12 391 311
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-7 363 940	-635 313	-7 999 253
- Achats d'immeubles (hors frais)	-34 573 389	-5 223 094	-39 796 483
- Investissements immobiliers indirects	0	0	0
+ Dépôts et cautionnements	31 233	6 857	38 090
= <b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>8 554 653</b>	<b>-4 979 336</b>	<b>3 575 317</b>

(1) Depuis l'origine de la société.

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

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

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

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2023 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.



Rue Saint Louis en l'Île - Paris 4<sup>ème</sup>

## 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	2022	2023
Résultat de l'exercice	235 800	359 753
Dotations nettes aux provisions	38 904	120 824
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>274 704</b>	<b>480 577</b>
Variation du besoin en fond de roulement	-529 366	128 328
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>-254 662</b>	<b>608 905</b>
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-10 982 329	-5 756 130
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	274 151	-319 870
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-10 708 178</b>	<b>-6 076 000</b>
Collecte nette	9 496 010	1 445 920
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 106 388	-156 378
Dividendes versés au cours de l'exercice	-98 582	-178 983
Nouveaux emprunts contractés	3 000 000	
Remboursements d'emprunts	-544 563	-572 830
Variations des dépôts de garantie	76 522	18 526
Autres variations financières	-864	-877
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>10 822 135</b>	<b>555 379</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-140 705</b>	<b>-4 911 717</b>
Trésorerie d'ouverture	8 884 913	8 744 209
Trésorerie disponible en fin de période	8 744 209	3 832 492
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-140 705</b>	<b>-4 911 717</b>



## 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 26 actifs immobiliers détenus en direct, s'établit à 44 639 000 € au 31 décembre 2023.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant BPCE Expertises Immobilières sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2023, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

La valorisation du patrimoine ressort en baisse de -0,9 % à périmètre constant. Au regard du contexte économique actuel et considérant que le secteur du résidentiel subit une correction de valeurs, cette baisse traduit une bonne performance du patrimoine de SOFIPRIME basée sur sa forte granularité et surtout sa politique d'investissement avec décote.

Par comparaison (source Chambre des Notaires de Paris), le prix au m<sup>2</sup> parisien a baissé de près de -7 %.

### 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 2023 ;
- **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	40 125 964	44 639 000	44 639 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	3 889 130		3 148 484
Amortissements	-3 889 130		
Provision pour gros entretiens	-50 000		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>40 075 964</b>	<b>44 639 000</b>	<b>47 787 484</b>
Agencements			
Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	386 536		
Immobilisations financières	38 090	38 090	38 090
Liquidités nettes à investir	-9 224 763	-9 224 763	-9 224 763
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-8 800 138</b>	<b>-9 186 673</b>	<b>-9 186 673</b>
Commission de souscription	4 110 123		5 081 769
Amortissements	-4 110 123		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 081 769</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>31 275 826</b>	<b>35 452 327</b>	<b>43 682 580</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	158 857	158 857	158 857
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2023 du solde du dividende 2023	196,88	223,17	274,98

En Euros	31/12/2022	31/12/2023	2023/2022
Valeur comptable / part	197,23	196,88	-0,18 %
Valeur de réalisation / part	229,10	223,17	-2,59 %
Valeur de reconstitution / part	274,93	274,98	0,02 %



## 1.7 Fiscalité

### 1.7.1 Fiscalité 2023 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2023
Revenus fonciers bruts	6,88 €
- Frais et charges déductibles	-3,04 €
- Intérêts d'emprunts	-1,32 €
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>2,52 €</b>
dont revenus fonciers de source française	2,52 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
<b>PRODUIT FINANCIERS</b>	<b>0,53 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	1,32 €

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

- Revenu imposable : 2,66 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	204,76 €
Pour les non-résidents fiscaux	204,76 €

(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](http://www.sofidy.com)).

#### Fiscalité des revenus

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

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

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

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

#### Fiscalité des plus-values

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

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

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

#### Impôt sur la fortune immobilière

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

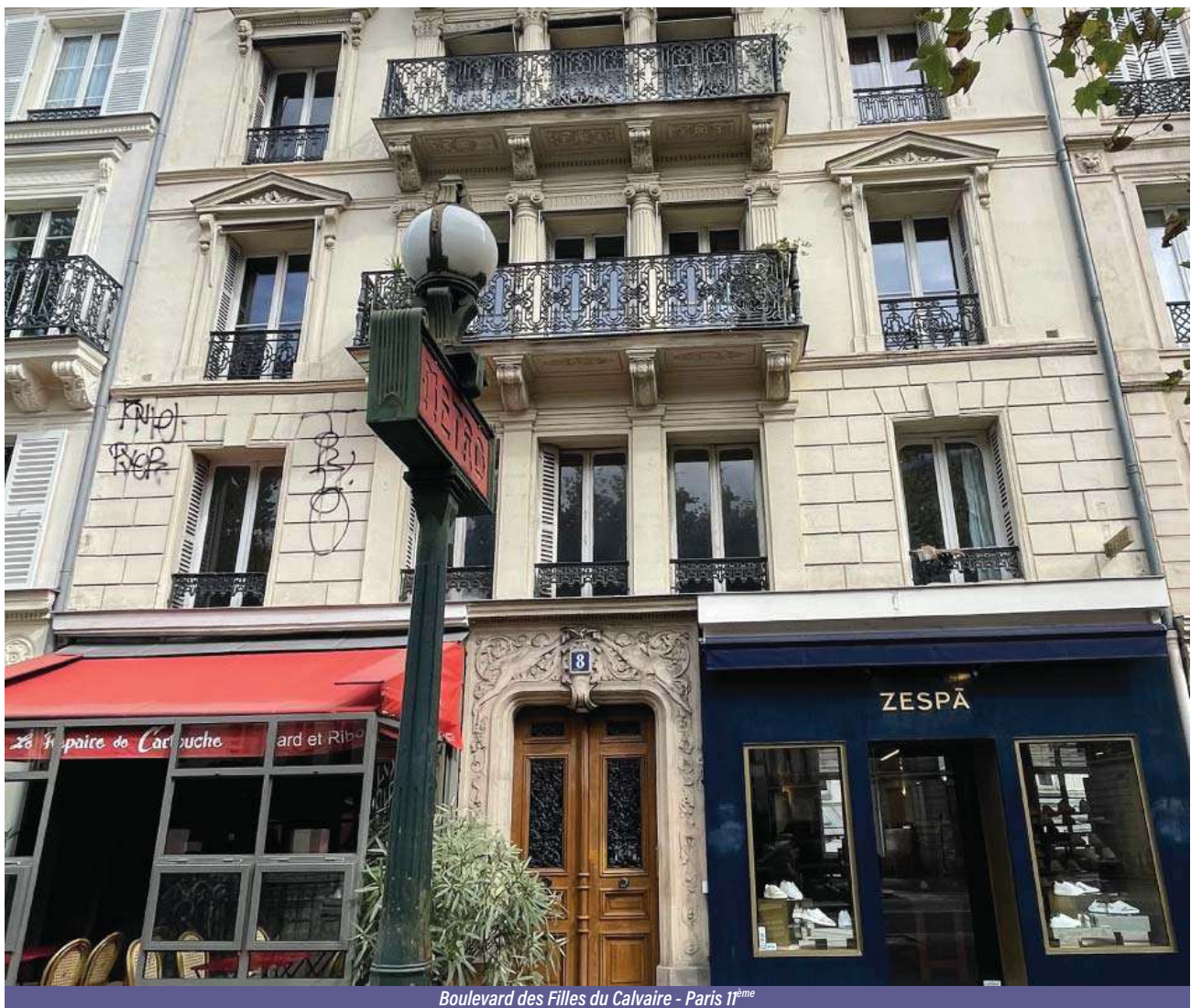
Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

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.



Boulevard des Filles du Calvaire - Paris 11<sup>ème</sup>

## 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 répondre.

L'Assemblée Générale constitutive du 23 août 2016 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

### Dispositif de contrôle interne

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 annuels, 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 (OPPCI Tikehau Real Estate I, OPPCI Tikehau Real Estate II, OPPCI Tikehau Retail Properties III, OPPCI Tikehau Logistics Properties I, OPPCI Tikehau Real Estate III) et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY (SOREF I).

#### Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPRIME peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2023 à ce titre par les sociétés GSA IMMOBILIER et 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 (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché. À noter que la participation majoritaire dans la société GSA Immobilier a été cédée en juin 2023 et qu'il n'existe désormais plus aucun lien capitalistique avec cette société.

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein d'immeubles ou ensembles immobiliers pouvant généralement être situés en région parisienne, lieu d'implantation de GSA. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPRIME se sont élevés à 3 780 € HT en 2023, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à SOFIPRIME en 2023.

## 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 24,6 équivalents temps plein en 2023.

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 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 30 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.



## 1.10 Perspectives

L'année 2023 a été marquée par la hausse sensible des taux d'intérêts, entraînant une correction générale des valeurs immobilières en Europe.

Dans cet environnement en mutation, votre SCPI possède des atouts forts pour poursuivre sa croissance : une équipe de gestion expérimentée, un patrimoine de qualité, un endettement maîtrisé.

Votre Société de Gestion entend poursuivre activement le développement de votre SCPI en finalisant l'augmentation de capital initiée en juin 2023 et en acquérant des actifs conformes à sa stratégie de création de valeurs dans des conditions rendues favorables par l'environnement économique actuel.

Aussi votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2023 à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive.

En 2024, SOFIPRIME poursuivra sa politique d'acquisition très sélective privilégiant les actifs de qualité avec décote et recelant des potentiels de valorisation future. Elle attachera une importance toute particulière à la progression des loyers, à l'engagement de programmes de travaux visant à améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et à créer durablement de la valeur.



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

## 1.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

### **Douzième résolution - Rectification d'une erreur matérielle au sein de l'article 4 « Siège social » des statuts, relative au code postal de la commune d'Évry-Courcouronnes**

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 4 des statuts de la SCPI pour modifier le code postal inséré dans l'adresse du siège social de la Société. Cette modification s'explique par les deux raisons suivantes :

- la ville d'Évry et la ville de Courcouronnes ont fusionné en 2019, et ont acquis un Code postal unique et commun (91080). La Société de Gestion n'avait pas procédé à la modification de ses statuts depuis lors, et souhaite cette année se conformer au bon code postal ;
- dans le but de faciliter les démarches auprès des administrations.

En conséquence, votre Société de Gestion est favorable à cette modification statutaire et vous propose d'approuver la douzième résolution.

### **Treizième résolution - Modification de l'article 18 « Conseil de Surveillance » des statuts relatif aux modalités de réunion du Conseil de Surveillance**

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 18 des statuts de la SCPI pour instaurer la possibilité de consulter le Conseil de Surveillance. Cette modification statutaire vise notamment à :

- permettre davantage de fluidité dans les échanges entre la Société de Gestion et les membres du Conseil de Surveillance ;
- permettre en cas d'urgence, de passer outre les formalités lourdes de convocation et tenue d'un Conseil de Surveillance classique.

En conséquence, votre Société de Gestion est favorable à cette modification statutaire et vous propose d'approuver la treizième résolution.

### **Quatorzième résolution - Refonte au sein de l'article 18 « Conseil de Surveillance » des statuts, du paragraphe relatif à la rémunération du Conseil de Surveillance**

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 18 des statuts de la SCPI pour préciser le mode de rémunération du Conseil de Surveillance.

Cette modification statutaire vise notamment à :

- harmoniser les statuts de la Société avec le fonctionnement déjà adopté par la Société de Gestion, qui consiste à faire bénéficier les membres de Conseil de Surveillance présents en visioconférence de jetons de présence ;
- préciser dans les statuts de la Société que les membres de Conseil de Surveillance qui se déplacent en présentiel à une réunion du Conseil peuvent bénéficier, sur justificatif, du remboursement de leurs frais de déplacement, étant précisé que le remboursement des frais de déplacement est déjà pratiqué par la Société.

En conséquence, votre Société de Gestion est favorable à cette augmentation du capital plafond statutaire et vous propose d'approuver la quatorzième résolution.

### **Quinzième Résolution - Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales**

Les formalités postérieures à la tenue de l'Assemblée Générale auprès des différentes administrations et organismes publics sont effectuées par votre Société de Gestion avec l'appui de certains prestataires, non habilités à effectuer ces formalités. Une délégation de pouvoirs pour l'accomplissement de ces formalités au bénéfice de ces prestataires est donc nécessaire.

En conséquence, votre Société de Gestion vous propose d'approuver la quinzième résolution.



# Démarche ESG

# 2

<b>2.1</b>	<b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>	<b>36</b>
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds .....	36
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY .....	37
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant .....	39
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local .....	41
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien .....	41
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés .....	43



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

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

#### Chiffres clés

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

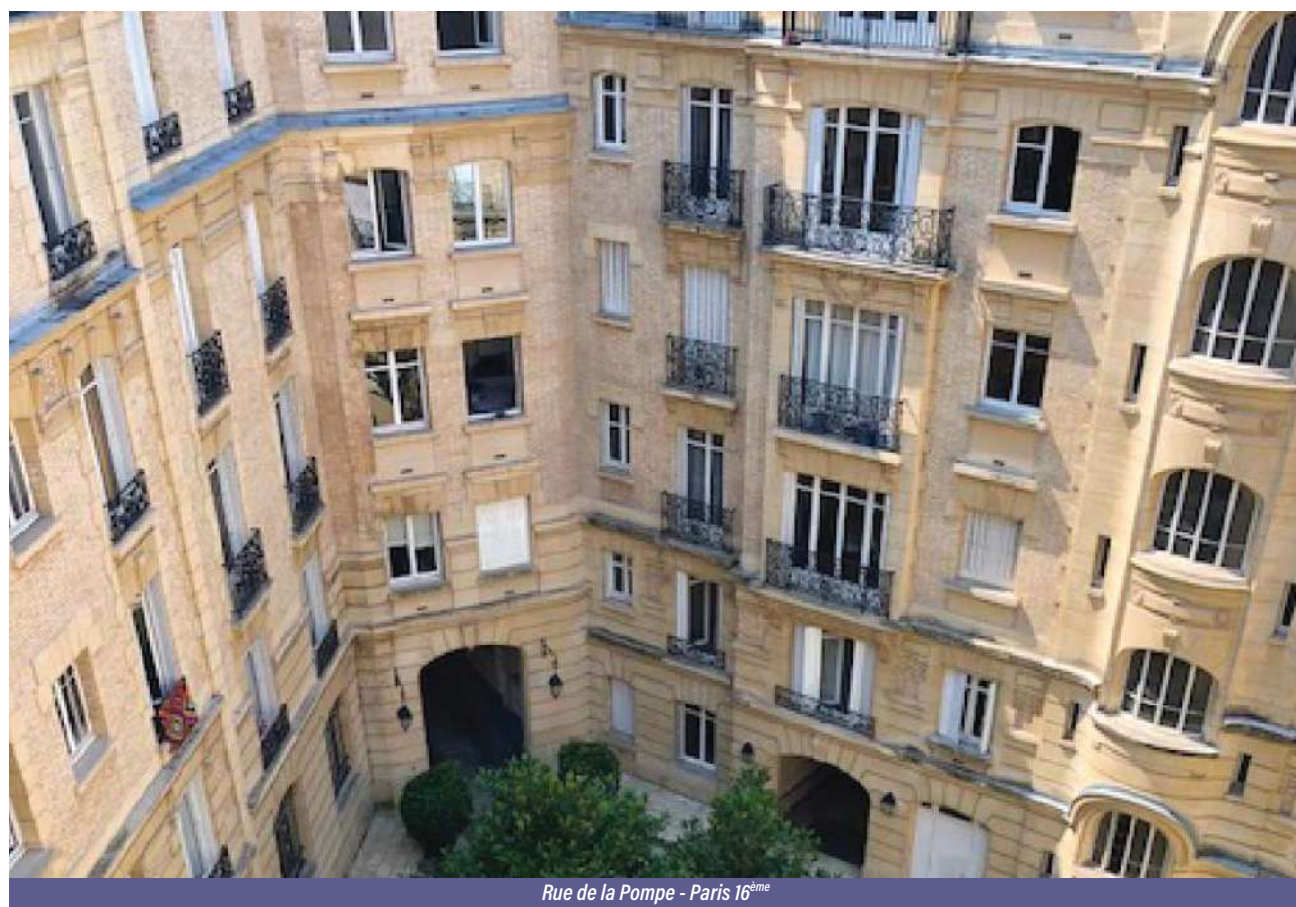


##### des actifs :

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

##### des collaborateurs :

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



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

## 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 :



## 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

2023 2022	<p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds SOFIDY SÉLECTION 1</p> <p>1<sup>er</sup> bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation</p>			<p>Tikehau Capital <b>Private Debt Investor</b> Responsible investor of the year, Europe</p>
2021	<p>Publication de la Charte ESG</p> <p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds SYTIC</p> <p>The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire</p>		<p>The Net Zero Asset Managers initiative</p>	
2020	<p>Mise à jour de la politique d'investissement responsable</p> <p>Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion</p> <p>Lancement d'une plateforme d'impact</p>			
2019 2018	<p>Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital</p> <p>Application de la politique d'investissement responsable du Groupe</p> <p>Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital</p>	 		
2017 2016	<p>Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié</p>			
2015 2014	<p>Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)</p>			

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 engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2022, Tikehau capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	
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.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la 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 monitoré 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 les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois 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.

Concrètement, SOFIPRIME agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIPRIME a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En particulier, en 2023, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.



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

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

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

- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau) ;
- Vagues de chaleur.
- En 2024, SOFIPRIME prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants. Un travail est également prévu sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le portefeuille.

## Préserver la biodiversité sur et autour des sites

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

En 2023, 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. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de SOFIPRIME pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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

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

### Indicateur de suivi mis en place :

Indicateurs de suivi	2023
Part des actifs avec un chauffage urbain ou électrique	38,45 %
Part des actifs ayant fait l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)	100 %
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %
Intensité énergétique en kWhEF/m <sup>2</sup> , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	155,10 kWh/m <sup>2</sup>
Les émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds	26 100,61 KGC02EQ

(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.

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

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

SOFIPRIME contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure 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. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives. SOFIPRIME a 100 % de ses actifs contribuant à la « ville du quart d'heure », indicateur issu de l'outil Deepki.

### 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. En 2023, SOFIDY a intégré le score de mobilité généré par Deepki sur sa plateforme de gestion des données ESG. Ce score évalue la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilité douce alternatives et ces informations sont disponibles pour tous les actifs en portefeuille.

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

#### Indicateur de suivi :

Indicateur de suivi	2023
Pourcentage d'actifs à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	100 %

## 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<sup>(1)</sup> dans le cadre de sa démarche ESG.

### Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOFIPRIME.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est 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.

### 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. En 2023 SOFIPRIME a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

Par ailleurs, SOFIPRIME intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

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

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

## 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.

45 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte distributeur responsable.

## Engagement des prestataires

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

En 2023, SOFIDY a lancé 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>



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

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2023, cinq secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
  - Les armes controversées ;
  - La prostitution et la pornographie ;
  - Le charbon thermique ;
  - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ;
  - Les combustibles fossiles.
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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

### Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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

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



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<sup>(1)</sup>, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. SOFIPRIME reporte également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne<sup>(2)</sup>. Pour réaliser ces 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>

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





# Rapport financier sur l'exercice 2023

# 3

<b>3.1</b>	<b>État du patrimoine</b>	<b>46</b>	<b>3.5</b>	<b>Annexe aux comptes</b>	<b>50</b>
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation .....	50
<b>3.2</b>	<b>Tableau de variation des capitaux propres</b>	<b>47</b>	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres .....	50
<b>3.3</b>	<b>Engagements hors bilan</b>	<b>47</b>	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat .....	53
			3.5.4	Autres informations .....	54
<b>3.4</b>	<b>Compte de résultat de l'exercice</b>	<b>48</b>	<b>3.6</b>	<b>Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023</b>	<b>54</b>
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers .....	54
			3.6.2	Inventaire des placements immobiliers directs .....	55

# Rapport financier sur l'exercice 2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### 3.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2023		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	40 125 964	44 639 000	34 852 875	39 813 000
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	386 536		66 666	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-50 000		-5 000	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>40 462 500</b>	<b>44 639 000</b>	<b>34 914 540</b>	<b>39 813 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	38 090	38 090	31 233	31 233
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	211 349	211 349	137 552	137 552
Autres créances	31 463	31 463	64 658	64 658
Provisions pour dépréciation des créances	-98 596	-98 596	-40 247	-40 247
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 203 289	1 203 289		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 629 202	2 629 202	8 744 209	8 744 209
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>4 014 796</b>	<b>4 014 796</b>	<b>8 937 404</b>	<b>8 937 404</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-17 475	-17 475		
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-12 591 803	-12 591 803	-13 140 126	-13 140 126
Dettes d'exploitation	-498 973	-498 973	-320 062	-320 062
Dettes diverses	-85 181	-85 181	-70 013	-70 013
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-13 193 432</b>	<b>-13 193 432</b>	<b>-13 530 202</b>	<b>-13 530 202</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-8 038	-8 038	-8 409	-8 409
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-8 038</b>	<b>-8 038</b>	<b>-8 409</b>	<b>-8 409</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>31 275 826</b>		<b>30 313 333</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>35 452 327</b>		<b>35 211 793</b>

## 3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	23 361 336		784 928	24 146 264
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	14 134 396		660 992	14 795 388
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 940		-635 313	-7 999 253
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisations et titres financiers contrôlés	-76 711		-4 106	-80 817
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	199 469	58 783		258 252
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice N-1	235 800	-235 800	359 753	359 753
Acomptes sur distribution	-177 017	177 017	-203 761	-203 761
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>30 313 333</b>		<b>962 493</b>	<b>31 275 826</b>

## 3.3 Engagements hors bilan

En Euros	Exercice N (1), clos le 31 décembre 2023	Exercice N-1 <sup>(1)</sup> , clos le 31 décembre 2022
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	12 377 245	12 950 075
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	0	5 771 203
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		

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

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

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



1

# Rapport financier sur l'exercice 2023

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

## 3.4 Compte de résultat de l'exercice

3

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2023	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	981 405	735 572
Charges facturées	93 509	63 085
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	25 255	2 909
Reprises de provisions pour créances douteuses	15 358	2 891
Reprises de provisions pour gros entretiens	5 000	
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	478 934	860 945
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>1 599 462</b>	<b>1 665 403</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	93 509	63 085
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	118 093	66 131
Travaux de gros entretiens		19 681
Frais d'acquisitions	478 934	860 945
Dotations aux provisions pour gros entretien	50 000	5 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	73 707	36 796
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	203 016	189 895
Autres charges immobilières	104 248	40 661
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 121 507</b>	<b>1 282 194</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>477 955</b>	<b>383 210</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	156 378	1 106 388
Autres produits	5	2
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>156 384</b>	<b>1 106 391</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	114 915	75 107
Commission de souscription	156 378	1 106 388
Diverses charges d'exploitation	103 114	95 053
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	17 475	
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>391 883</b>	<b>1 276 550</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-235 499</b>	<b>-170 159</b>

4

5

6

7

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

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2023	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	117 297	22 750
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>117 297</b>	<b>22 750</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>117 297</b>	<b>22 750</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>359 753</b>	<b>235 800</b>

1

2

3

4

5

6

7

## 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 nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

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

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

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

L'expert immobilier (BPCE Expertises Immobilières) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2023, 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	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	34 852 875	5 277 195	4 106	40 125 964
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
<b>Immobilisations en cours</b>				
Immobilisations travaux en cours	66 666	354 023	34 153	386 536
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	31 233	12 902	6 045	38 090
<b>TOTAL</b>	<b>34 950 773</b>	<b>5 644 121</b>	<b>44 305</b>	<b>40 550 589</b>

#### Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 39 796 483 € ;
- les immobilisations de remplacement pour 169 421 € ;
- les immobilisations de création pour 160 060 € ;
- les immobilisations en cours sur travaux pour 386 536 €.

#### Immobilisations financières

Les immobilisations financières autres que les titres de participations (38 090 €) correspondent à divers fonds de roulement et fonds travaux constitués auprès des syndicats de copropriété.

## État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Créances				
Créances douteuses	40 247	73 707	15 358	98 596
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges	0	17 475	0	17 475
Pour gros entretiens	5 000	50 000	5 000	50 000
<b>TOTAL</b>	<b>45 247</b>	<b>141 182</b>	<b>20 358</b>	<b>166 071</b>

La provision pour créance douteuse de 98 596 € constituée au 31 décembre 2023 correspond notamment :

- à un impayé de loyers et charges pour 57 247 € d'un locataire d'une surface de bureaux dans l'immeuble rue de Châteaudun (Paris 9<sup>ème</sup>), placé en procédure de redressement judiciaire en février 2023 ;
- à un impayé de 23 299 € du locataire du local commercial situé Rue Saint Jacques (Paris 6<sup>ème</sup>) ;
- aux loyers et charges non réglés par deux locataires de l'immeuble situé rue Saint Jacques à hauteur de 10 967 € et par un locataire de l'immeuble rue Saint-Antoine à hauteur de 7 083 €.

## Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2023
Dépenses de l'exercice N	5 000	50 000	5 000	50 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+1				
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				
<b>TOTAL</b>	<b>5 000</b>	<b>50 000</b>	<b>5 000</b>	<b>50 000</b>

La provision constituée en 2022 de 5 000 € concernant le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue Saint Louis en l'île (4<sup>ème</sup> arrondissement) a été reconduite en 2023.

Une provision complémentaire de 45 000 € a été constituée en 2023, elle concerne principalement un ravalement de façade de l'immeuble situé Rue de la Croix de la Bretonnerie pour 35 000 €.

## 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 36 151 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
Locataires et comptes rattachés :	20 253
Créances douteuses (avant provisions) :	114 494
Provisions pour dépréciations de créances :	-98 596
<b>TOTAL</b>	<b>36 151</b>

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

### Autres créances

Les autres créances s'élèvent à 31 463 € et sont constituées par :

- des acomptes sur charges dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 5 268 € ;
- des acomptes sur charges en attente de régularisation versés aux notaires dans le cadre des dernières acquisitions pour 2 991 € ;
- des créances fiscales, soit 23 203 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA sur factures non parvenues pour 15 741 €, et des crédits de TVA pour 6 401 €.

### Valeurs de placement et disponibilité

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « disponibilités » en banque à hauteur de 2 629 202 € et 1 203 289 € en dépôt à terme.



# Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE AUX COMPTES

## Dettes financières

Les dettes financières de la SCPI SOFIPRIME s'élèvent à 12 591 803 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2023
- Dettes bancaires	12 377 245
- Intérêts courus non échus	14 066
- Dépôts de garantie	200 492
<b>TOTAL</b>	<b>12 591 803</b>

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû de la dette bancaire (12 377 245 €) de SOFIPRIME se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	581 098	2 238 743	2 055 404	4 875 245
Emprunts « in fine »	1 200 000	2 352 000	3 950 000	7 502 000
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables				0
Emprunts « in fine »				0
<b>TOTAL</b>	<b>1 781 098</b>	<b>4 590 743</b>	<b>6 005 404</b>	<b>12 377 245</b>

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

## Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 498 973 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2023
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	203 761
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion : 52 308,24 €)	161 431
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	119 410
- Dettes fiscales / TVA	7 802
- Clients créditeurs (paiements perçus d'avance)	4 826
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	1 743
<b>TOTAL</b>	<b>498 973</b>

## Dettes diverses

Les dettes diverses sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2023
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	60 261
- Crédeurs divers	24 920
<b>TOTAL</b>	<b>85 181</b>

## Informations relatives aux capitaux propres

### Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2023	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	6 770 456	
Augmentation des primes d'émission	660 992	14 795 388
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-478 934	-3 889 130
- Commission de souscription	-156 378	-4 110 123
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2023</b>	<b>6 796 135</b>	<b>6 796 135</b>

### Résultat de l'exercice

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 RESSORT À :	359 753
L'acompte sur dividende versé en janvier 2024 s'est élevé à :	-203 761
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	155 992

### 3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

#### Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2023
les loyers	981 405
les charges et taxes refacturées	93 509
les produits annexes	25 255
les reprises de provisions pour créances douteuses	15 358
les reprises de provisions pour gros entretiens	5 000
Transfert de charges immobilières	478 934
<b>TOTAL</b>	<b>1 599 462</b>

Les produits annexes sont principalement constituées par :

- des indemnités de résiliation anticipées de bail pour le locataire de l'actif rue Châteaudun pour 20 000 €
- des honoraires de gérance (3 656 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 478 934 € 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	2023
les charges ayant leur contrepartie en produits	93 509
<i>dont charges récupérables</i>	<i>67 503</i>
<i>dont taxes récupérables</i>	<i>26 006</i>
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables	118 093
les travaux de gros entretiens	0
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	478 934
les dotations aux provisions pour gros entretiens	50 000
les dépréciations pour créances douteuses	73 707
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	203 016
le poste « autres charges immobilières »	104 248
<i>dont taxes non récupérables</i>	<i>69 690</i>
<i>dont assurances</i>	<i>1 058</i>
<i>dont indemnités d'éviction</i>	<i>33 500</i>
<b>TOTAL</b>	<b>1 121 507</b>

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

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

Les indemnités d'éviction de 33 500 € concerne le logement de rue Saint-Antoine pour lequel le locataire avait accepté de résilier le bail et de libérer son logement permettant la réalisation de travaux de rénovation.

#### Produits d'exploitation

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 156 378 € correspond à la commission de souscription dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer cette commission sur les capitaux propres.

#### Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets avec un minimum par actif de 10 € par m<sup>2</sup> lo 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 114 915 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 103 114 €, sont constituées :

En Euros	2023
des honoraires divers	16 948
<i>dont honoraires de relocation</i>	<i>11 319</i>
<i>dont honoraires de gestion technique et autres</i>	<i>4 132</i>
<i>dont autres honoraires</i>	<i>1 498</i>
de la TVA non récupérable	23 273
des frais bancaires	1 887
des frais postaux	12 170
des frais annuels d'expertise de BPCE Expertises Immobilières	10 285
des honoraires du Commissaire aux Comptes	7 100
des frais d'actes et contentieux	15 795
des honoraires du dépositaire	6 000
des jetons de présence	7 000
des frais de voyages et déplacements	1 189
de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	1 131
de concours divers	336
<b>TOTAL</b>	<b>103 114</b>

La commission de souscription de 156 378 € est neutre dans la constitution du résultat de la Société : elle est en effet amortie intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrite en produit sous la rubrique « transfert de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

La provision pour risques et charges de 17 475 € correspond à un acompte versé à un entrepreneur défaillant dans le cadre de travaux de menuiseries.

#### Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 117 297 € 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 2023, il n'y a pas d'engagement de votre SCPI (promesses ou engagements fermes signés) dans un investissement immobilier pour 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, le Crédit du Nord, la Banque Palatine et la Société Générale, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés par emprunt : rue François 1<sup>er</sup> (Paris 8<sup>ème</sup>), rue des Francs Bourgeois (Paris 4<sup>ème</sup>), rue Madame (Paris 6<sup>ème</sup>), rue Saint Louis en l'Île (Paris 4<sup>ème</sup>), rue des Ecoles (Paris 5<sup>ème</sup>), rue Servandoni (Paris 6<sup>ème</sup>), rue Sainte Croix Bretonnerie (Paris 4<sup>ème</sup>), rue de la Pompe (Paris 16<sup>ème</sup>), rue du Rocher (Paris 8<sup>ème</sup>), avenue de Ségur (Paris 7<sup>ème</sup>), rue Saint-Antoine (Paris 4<sup>ème</sup>), rue des Bluets (Paris 11<sup>ème</sup>), rue Saint-Jacques (Paris 5<sup>ème</sup>), avenue du Général Michel Bizot (Paris 12<sup>ème</sup>), rue de Châteaudun (Paris 9<sup>ème</sup>), rue des Archives (Paris 4<sup>ème</sup>) et rue Ordener (Paris 18<sup>ème</sup>).

#### 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 2023 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 156 378 € HT, une commission de gestion d'un montant de 114 915 € HT et une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux d'un montant de 11 258 € HT.

## 3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023

### 3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

En Euros	Au 31 décembre 2023			Au 31 décembre 2022		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais <sup>(1)</sup>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais <sup>(1)</sup>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Actifs immobiliers	39 965 904	44 639 000	4 673 096	34 852 875	39 813 000	4 960 125
<b>TOTAL</b>	<b>39 965 904</b>	<b>44 639 000</b>	<b>4 673 096</b>	<b>34 852 875</b>	<b>39 813 000</b>	<b>4 960 125</b>

(1) Dont 427,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur en 2023 (contre 323,6 K€ en 2022).

## 3.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

			Locataires	Surface <sup>(1)</sup> (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais <sup>(2)</sup> (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75008	38 rue François 1 <sup>er</sup>	Particulier Particulier Particulier	54 97 89	14/09/2016	3 008 900	12 407	321 276	3 342 584
PARIS	75006	50 rue Madame	Particulier	117	01/06/2017	1 500 000	14 633	191 287	1 705 920
PARIS	75004	29 <sup>bis</sup> rue des Francs-Bourgeois	Particulier	47	12/07/2017	543 200		68 548	611 748
PARIS	75004	30 rue Saint Louis en l'île	Particulier	48	29/09/2017	691 000	4 217	59 316	754 533
PARIS	75005	25 rue des Écoles	Magenta Color	53	15/12/2017	705 000		90 450	795 450
PARIS	75006	19 rue Servandoni	Particulier	164	21/12/2017	1 600 000	5 126	203 259	1 808 385
PARIS	75004	39 rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie	ACNE France	268	26/07/2018	2 226 000		174 855	2 400 855
PARIS	75016	143/145 rue de la Pompe	Particulier	119	05/10/2018	1 320 000	6 493	100 028	1 426 521
PARIS	75008	62 rue du Rocher	Particulier Particulier	17 148	03/07/2019	1 100 000		171 154	1 271 154
PARIS	75007	2 <sup>bis</sup> avenue de Ségur	Particulier	50	23/10/2019	700 000		52 710	752 710
PARIS	75004	121/123 rue St Antoine	Particulier Ukio France Ukio France	60 117 64	10/12/2019	2 180 000		165 203	2 345 203
PARIS	75011	19 rue des Bluets	Particulier Particulier Particulier Particulier Particulier	63 64 62 52 125	05/11/2020	3 070 000	6 413	244 100	3 320 513
PARIS	75005	69 rue St Jacques	S.F.B.C Particulier Particulier Particulier	43 32 60 51	27/04/2021	2 235 000	31 985	286 891	2 553 876
PARIS	75012	100 avenue du Général Michel Bizot	Particulier Particulier	76 73	28/05/2021	1 100 000	7 329	103 606	1 210 936
PARIS	75009	10 rue de Châteaudun	Deskapad Libre	93 147	09/06/2021	2 700 000		316 567	3 016 567
PARIS	75004	48 rue des Archives	BNP PARIBAS BNP PARIBAS La Compagnie des Hommes	118 105 46	14/04/2022	3 650 000		316 417	3 966 417
PARIS	75018	185 bis rue Ordener	La Palette des Vins Particulier Particulier Particulier	101 97 97 69	30/06/2022	2 775 000		205 063	2 980 063
PARIS	75006	167 rue de Rennes	Particulier	74	12/07/2022	816 000		92 873	908 873
PARIS	75006	4 bis rue Jules Chaplain	Particulier Société Almavi	81 13	12/07/2022	950 000		117 900	1 067 900
PARIS	75014	27 rue Deparcieux-69 rue Daguerre	Particulier	39	18/10/2022	380 000		28 041	408 041
PARIS	75011	41 rue de Charonne-1 rue Keller	Particulier Particulier Particulier Particulier	21 36 27 56	15/12/2022	1 400 000		95 777	1 495 777
PARIS	75011	8 boulevard des Filles du Calvaire - 99 rue Amelot	Particulier Particulier	46 50	10/03/2023	871 200		76 829	948 029
PARIS	75017	179 boulevard Pereire	Particulier	29	13/04/2023	250 000		23 357	273 357
PARIS	75017	183 boulevard Pereire	Particulier Particulier	84 78	13/04/2023	1 580 000		147 619	1 727 619
PARIS	75017	28 avenue Carnot	Particulier	133	13/04/2023	1 476 000		137 902	1 613 902
PARIS	75017	32 avenue Carnot	Particulier	97	13/04/2023	1 050 000		98 101	1 148 101
TOTAL				3 948		39 877 300	88 604	3 889 130	43 855 034

(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 427,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur.





**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 2023.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 10 mars 2023, le 30 mai 2023, le 19 octobre 2023 puis le 8 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 2023 et les perspectives 2024.

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 2023 l'acquisition de cinq biens immobiliers qualitatifs dans des quartiers prisés de la capitale, pour un volume d'investissement de 5,7 M€.

Au cours de l'exercice 2023, les actions de la gestion locative ont permis de louer trois surfaces de logements pour un montant total de 48 K€ et de relouer six surfaces de logements et bureaux pour des loyers annuels obtenus de 199 K€ en progression de +56 % par rapport à l'année précédente. Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 94,71 % sur l'exercice 2023 en amélioration par rapport à 2022 (90,3 %).

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de SOFIPRIME affiche une remarquable résistance avec une baisse très limitée de -0,9 % 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 274,98 € en 2023 stable par rapport à 2022 (274,93 €).

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 2023 s'est clôturé par un bénéfice de 359 753 €, soit 2,33 € par part. Le dividende par part au titre de l'exercice 2023 se situe à 1,32 € stable par rapport au dividende versé en 2022, le solde du résultat alimentant le report à nouveau et la valorisation des parts.

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

Pour conclure, nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission. Le Conseil remercie Monsieur Pierre GERVASI pour ses bons et loyaux services en tant que gérant de fonds de SOFIPRIME, et son implication pour le développement de la SCPI depuis sa création ; et nous souhaitons la bienvenue à la nouvelle gérante de fonds en la personne de Madame Audrey MILLERET.

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 2023) **60**

**5.2** Rapport spécial du commissaire aux  
comptes sur les conventions  
réglementées (exercice clos le 31  
décembre 2023) **62**



## 5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2023)

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 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 2.5.1 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 29 mars 2024

FITECO

Commissaire aux Comptes

Erwan GUINARD, Associé

## 5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre 2023)

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 m<sup>2</sup> loi carrez.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé au cours de l'exercice 2023 un montant de 114 915,40 €.

- 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 11 258,26 €.

- 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 156 378,30 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2023.

- 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 2023.

- 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 5 175,79 €.

Fait à Bry-sur-Marne, le 29 mars 2024

FITECO

Commissaire aux Comptes

Erwan GUINARD, Associé

# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

# 6

**6.1** Projets de résolutions soumises à  
l'Assemblée Générale Ordinaire

**64**

**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 2023 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 2023 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 2023 d'un montant de 359 753 € de la manière suivante :

<b>Résultat net comptable de l'exercice 2023</b>	<b>359 753,11</b>
<b>Report à nouveau des exercices antérieurs</b>	<b>258 252,19</b>
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>618 005,30</b>

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 618 005,30 € à affecter à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 203 761,36 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 414 243,94 €.

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

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la SCPI SOFIPRIME au 31 décembre 2023, à savoir :

- valeur comptable : 31 275 826,18 €, soit 196,88 € par part ;
- valeur de réalisation : 35 452 327 €, soit 223,17 € par part ;
- valeur de reconstitution : 43 682 580 €, soit 274,98 € 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 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 2024.

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 6 000 € pour l'année 2024 nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

#### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Pierre BARBELIN et de la société UNEP DIFFUSION COURTAGE représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

Candidats :

- Monsieur Philippe CABANIER ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

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

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

#### ONZIÈME RÉSOLUTION

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

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

### DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, constatant que l'article 4 des statuts de la Société est affecté d'une erreur matérielle dans la mesure où le code postal indiqué pour la commune d'Évry-Courcouronnes est erroné, décide de corriger cette erreur matérielle comme suit :

#### Ancienne rédaction -

##### Article 4 - Siège Social

Le siège social est fixé : 303, Square des Champs-Elysées - Evry Courcouronnes- EVRY Cedex (91026).

.../...

#### Nouvelle rédaction -

##### Article 4 - Siège Social

Le siège social est fixé au 303 Square des Champs-Elysées - 91080 Evry-Courcouronnes.

.../...

### TREIZIÈME RÉOLUTION

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, décide :

- D'intégrer la possibilité de consulter le Conseil de Surveillance, et de préciser les modalités de cette consultation ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 18 des statuts de la Société comme suit :

#### Ancienne rédaction -

##### Article 18 - Conseil de Surveillance

.../...

#### 18.2 Organisation - réunion et délibération

Le Conseil nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Secrétariat de séance est assuré par la Société de gestion. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner pouvoir, adressé par voie postale, par fax ou voie électronique pour le représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance :

Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux, qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion elle-même.

.../...

**Nouvelle rédaction -****Article 18 - Conseil de Surveillance**

.../...

**18.2 Organisation - réunion et délibération**

Le Conseil nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Secrétariat de séance est assuré par la Société de gestion. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

En dehors desdites réunions, les membres du Conseil peuvent être consultés par tout moyen. À cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation, et y joint tous documents, renseignements, et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de cinq (5) jours à compter de la date d'envoi pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion, tout vote parvenu après ce délai étant considéré comme une abstention. Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

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

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner pouvoir, adressé par voie postale, par fax ou voie électronique pour le représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance :

Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction, étant précisé qu'un membre est considéré comme présent en Conseil même lorsqu'il y participe par téléconférence ou visioconférence.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante. Cette même règle s'applique en matière de consultation.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux, qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le secrétaire. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion elle-même.

.../...

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

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, décide :

- De préciser comment se décompose la rémunération du Conseil de Surveillance ;
- D'adopter la nouvelle rédaction de l'article 18 des statuts de la Société comme suit :

#### **Ancienne rédaction - Article 18 - Conseil de Surveillance**

.../...

##### **18.5 Rémunération**

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.

#### **Nouvelle rédaction - Article 18 - Conseil de Surveillance**

.../...

##### **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 la 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

### QUINZIÈME RÉOLUTION

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





# Rapport périodique SFDR

7

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 60 % 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

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.

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.



### 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).

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.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateurs	2023	2022	Variation	Source & Méthodologie
Part des actifs avec un chauffage urbain ou électrique	38,45 %	36,72 %	+1,73 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'une source de chauffage urbain ou électrique pour le système de chauffage, sur le total des actifs du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100 %	93,67 %	+6,33 pts	Méthode de calcul : 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 du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

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

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

Indicateurs	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030	38,45 %	36,72 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'une source de chauffage urbain ou électrique pour le système de chauffage, sur le total des actifs du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs (en valeur) avec un chauffage urbain ou électrique	38,45 %	36,72 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, sur le total des actifs du fonds. Calculée sur 100 % des actifs en valeur

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 39-40 (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 ».

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.

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.

Sur l'exercice 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation.

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

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.

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.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPRIME, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur la thématique citée ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

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

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.

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 4 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 kWh/m<sup>2</sup>
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	2023	2022	Source & Méthodologie	
<b>Énergies fossiles</b>	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds</i> Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
<b>Efficacité énergétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobilier énergivores	94,05 %	100 %	Méthode de calcul : <i>Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur).</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
<b>Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>					
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>	18. Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO <sub>2</sub> eq), Scope 1, 2 et 3	Scope 1 :	Scope 1 :	Méthode de calcul : <i>Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.</i> Source de données : 0 % données réelles 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.
			0 kgCO <sub>2</sub> eq	0 kgCO <sub>2</sub> eq	
			Scope 2 :	Scope 2 :	
			0 kgCO <sub>2</sub> eq	0 kgCO <sub>2</sub> eq	
			Scope 3 :	Scope 3 :	
26 100,61 kgCO <sub>2</sub> eq	28 563,22 kgCO <sub>2</sub> eq				
Scope 1, 2 & 3 :	Scope 1, 2 & 3 :				
26 100,61 kgCO <sub>2</sub> eq	28 563,22 kgCO <sub>2</sub> eq				
<b>Consommation d'énergie</b>	19. Intensité énergétique	kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	155,10 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	150,22 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : <i>Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.</i> Source de données : 0 % données réelles 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.

#### 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 ? Description détaillée :

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 champ 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.

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.

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





### 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

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action 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.

#### Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

- Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments
- Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

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



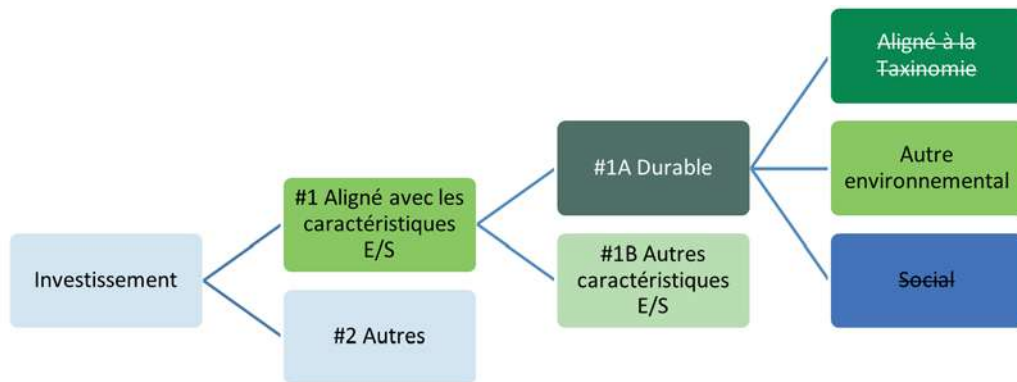
### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris (17 <sup>ème</sup> ) - 183 boulevard Pereire	Habitation	4 %	France
Paris (17 <sup>ème</sup> ) - 28 avenue Carnot	Habitation	3 %	France
Paris (17 <sup>ème</sup> ) - 32 avenue Carnot	Habitation	2 %	France
Paris (11 <sup>ème</sup> ) - 8 boulevard des Filles du Calvaire	Habitation	2 %	France
Paris (17 <sup>ème</sup> ) - 179 boulevard Pereire	Habitation	1 %	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 ?



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

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

- 60 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
  - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
  - 60 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
  - 0 % ont un objectif social.

La SCPI SOFIPRIME n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière

#### Quelle était l'allocation des actifs ?

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

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 40 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2023 ont été dans les secteurs suivants :

- 100 % dans le secteur de l'habitation.



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

La Taxinomie de l'Union Européenne 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 6 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.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

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

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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.

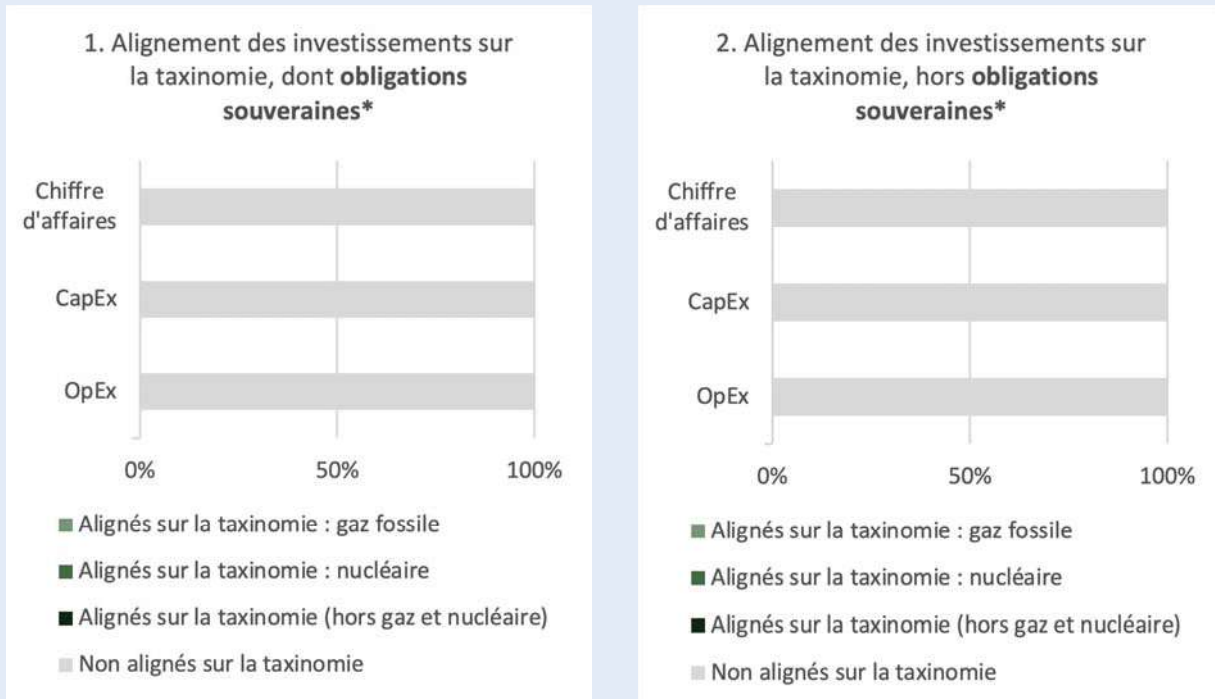
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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<sup>(1)</sup> ?

- 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 Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- **Activités transitoires** : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.

- **Activités habilitantes** : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part 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	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

### 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 Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI SOFIPRIME sa contribution substantielle à ces enjeux.

(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.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

**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 : 60 %

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 Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI SOFIPRIME sa contribution substantielle à ces enjeux.

**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 « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Non concernée.

**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 par rapport à l'indice de référence ?**

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 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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
[sofidy.com](http://sofidy.com)

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

by **TK** TIKEHAU  
CAPITAL