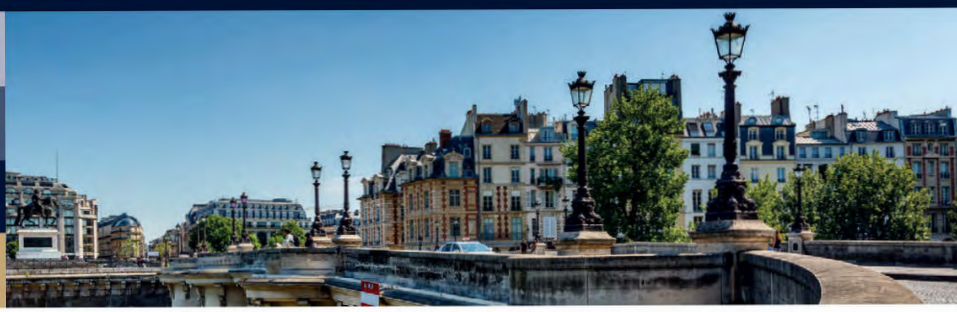


Sofiprime

SCPI investie dans l'immobilier résidentiel *Prime* parisien

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice 2019

Sofidy | SOCIÉTÉ DE GESTION DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE 5

SOFIPRIME EN UN COUP D'ŒIL 6

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019 9

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT 10
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS 12
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE 13
1.4 GESTION LOCATIVE 16
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE 17
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS 18
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ 21
1.8 FISCALITÉ 22
1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL 23
1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 23
1.11 PERSPECTIVES 25
1.12 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE 25
1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES 26

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019 27

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE 28
2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 29
2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN 29
2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 30
2.5 ANNEXE AUX COMPTES 32
2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 36

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 37

4.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 39

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019) 40
4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019) 42

5.

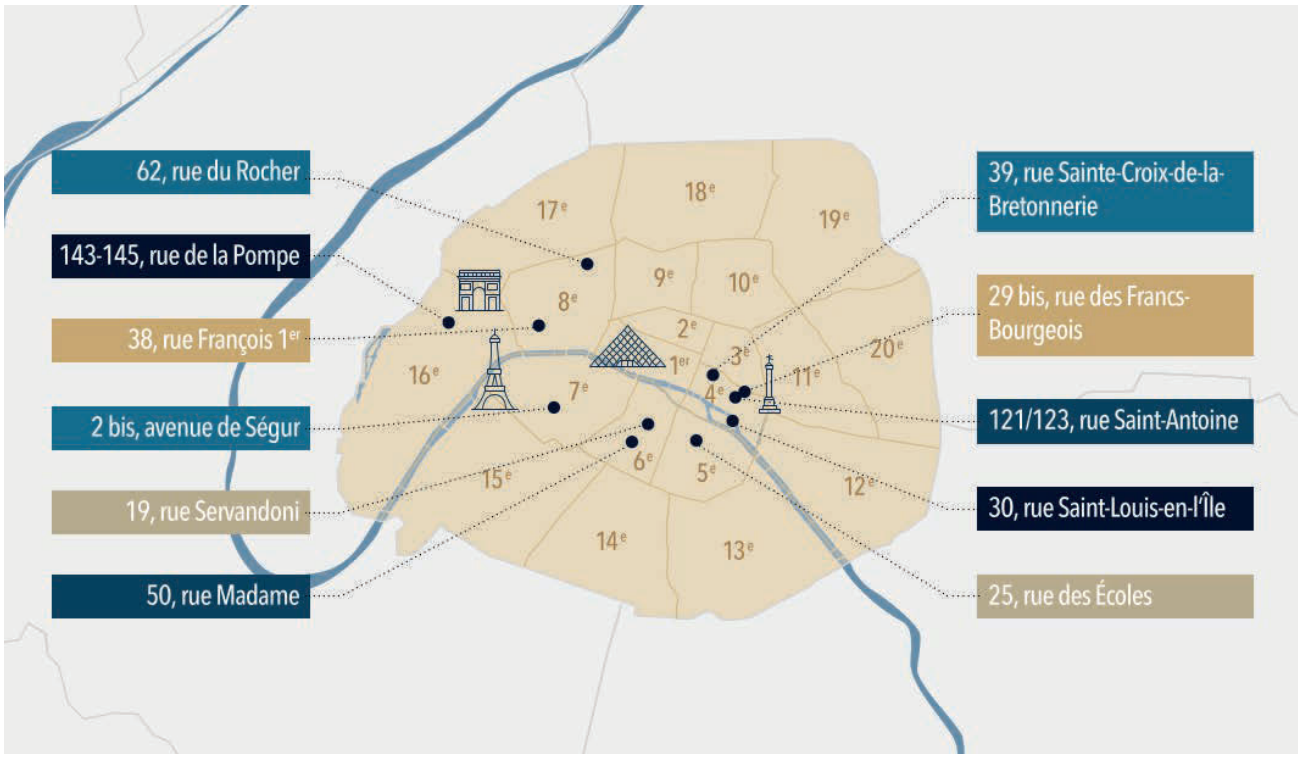
PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 43

5.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES à L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 44
5.2 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES à L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 46

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe.
	Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de logements de grande qualité à Paris en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. SOFIPRIME vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.
	Date de création : 20 septembre 2016
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°18-05 du 13 avril 2018
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018	Madame Christine REMACLE, Présidente
	La société FIMAX, représentée par Monsieur Vincent FARGANT
	Monsieur Philip LOEB
	La SC NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT
	La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Hubert MARTINIER
	La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	R.C.S. Évry B 338 826 332
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : CABINET GUINARD, 11 rue du Maréchal FOCH, 94 360 Bry-sur-Marne
	Suppléant : AUDIT SYNERGIE ET FINANCE – 11 rue du Maréchal FOCH, 94 360 Bry-sur-Marne
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénales Hors droits)



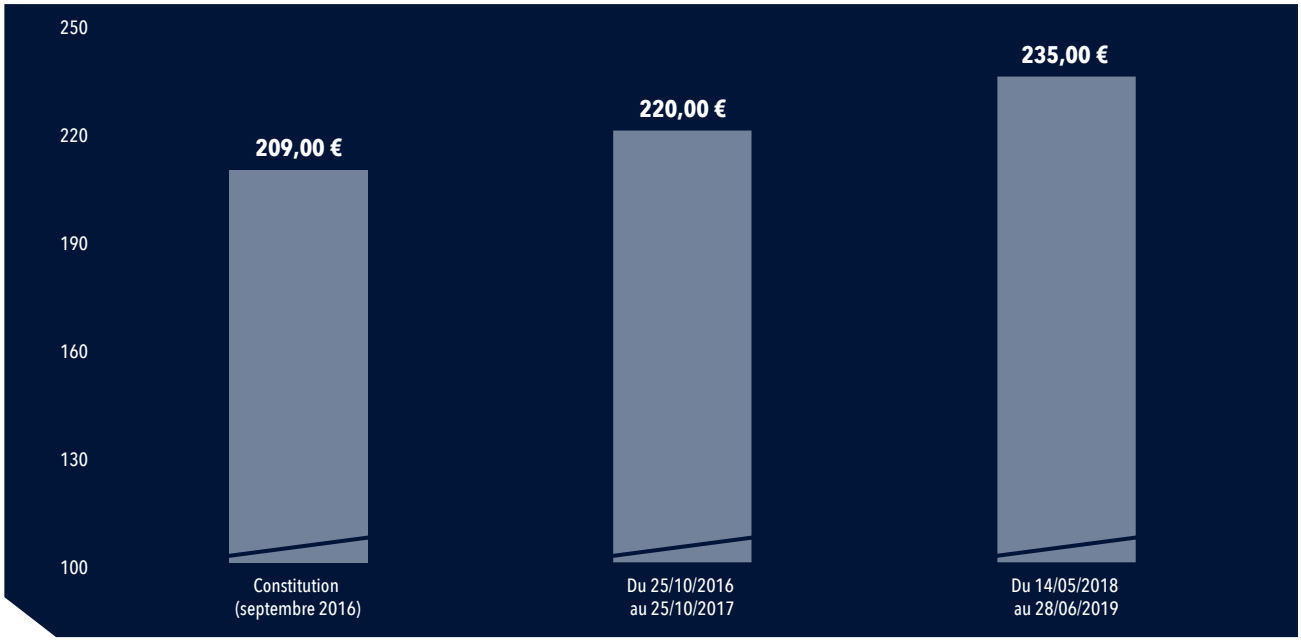
Chiffres-clés 2019

17,0 M€
Capitalisation au 31/12/2019

276
Associés

100 %
Taux d'occupation financier en 2019

Historique du prix de souscription de la part



COMPTE DE RÉSULTAT

	31.12.2018		31.12.2019	
En Euros	**Global**	**Par part [1]**	**Global**	**Par part [1]**
Produits	783 122		**1 499 999**	
dont loyers	265 702		**363 786**	
Charges	711 615		**1 357 331**	
Résultat	71 506	1,99	**142 668**	**2,52**
Bénéfice distribuable	0		**130 121**	
Dividende	0		**54 386**	**0,96**

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	6 476 568		**10 994 464**	
Total des capitaux propres	7 165 374		**13 159 632**	
Immobilisations locatives	11 605 507		**15 608 940**	
Dettes bancaires	5 389 318		**7 122 134**	
Nombre de parts	42 609		**72 332**	
Nombre d'associés	154		**276**	
Capitalisation [2]	10 013 115		**16 998 020**	
Prix de souscription [3]		235,00		**235,00**

PATRIMOINE

Valeur vénale du patrimoine	12 670 000	297,36	**17 469 500**	**241,52**
Valeur comptable	7 165 374	168,17	**13 159 632**	**181,93**
Valeur de réalisation	8 242 766	193,45	**15 015 413**	**207,59**
Valeur de reconstitution	10 150 663	238,23	**18 045 787**	**249,49**
Surface du patrimoine (m²)	1 057 m²		**1 512 m²**	
Taux d'occupation (%) [4]	100,00 %		**100,00 %**	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance en 2019 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2019 pour les autres données

(2) sur la base du dernier prix de souscription (235 €)

(3) prix de souscription de l'augmentation de capital clôturée le 28 juin 2019

(4) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ;

MARCHÉ DES PARTS

	2018	2019
Dernier prix de souscription au 31 décembre 2019	235,00	**235,00**
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice [5]	235,00	**235,00**
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 6,82 %	-
Taux de distribution sur la valeur de marché [6]	N.A.	**0,41 %**

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

(6) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N (correspondant au dernier prix de souscription, les transactions du marché secondaire étant négligeables) ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT 10

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS 12

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE 13

1.4 GESTION LOCATIVE 16

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE 17

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS 18

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ 21

1.8 FISCALITÉ 22

1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL 23

1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 23

1.11 PERSPECTIVES 25

1.12 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE 25

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES 26

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établit à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,5 % en 2018 (source INSEE), ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,8 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre +210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre +163 000 en 2018.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de ralentissement de la croissance mondiale et européenne et d'inflation très contenue, la Banque Centrale Européenne a reporté sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire annoncée en 2018 pour maintenir une politique très accommodante.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,31 % fin 2018 à -0,40 % fin 2019 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,71 % fin 2018 à 0,12 % fin 2019.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros d'euros (source BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toutes typologies d'actifs confondues, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante, les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

RÉSIDENTIEL

Après des années records en 2017 et 2018, le seuil du million de transactions dans le neuf et l'ancien a une fois de plus été dépassé en 2019. Cette activité soutenue a été une nouvelle fois portée par des taux d'intérêts particulièrement bas et un regain de la confiance des ménages.

Le marché francilien avec 176 600 ventes actées voit son volume de transaction augmenter de +4 % par rapport à 2018 et représente environ 16,6 % de l'activité du marché résidentiel ancien.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,2 % (au 30 septembre 2019). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+3,6 %) qu'en province (+2,3 %). À Paris, la progression a été de +6,1 % sur un an, atteignant ainsi un prix de 10 080 € / m² en moyenne (source Notaires de France).

Les prix moyens à Paris oscillent entre 7 370 €/m² (19ème arrondissement) et 15 870 €/m² (6ème arrondissement). Treize arrondissements sur vingt dépassent désormais le seuil des 10 000 €/m² à Paris, contre neuf arrondissements en 2018. Parmi eux, quatre arrondissements du cœur de la Capitale affichent un prix moyen supérieur à 13 000 €/m².

COMMERCES

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concernent ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville. Pour autant, les volumes investis en commerces de périphérie et en centre-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris atteignent 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de la fréquentation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.



Rue Saint-Louis-en-l'Ile - Paris 4ème

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

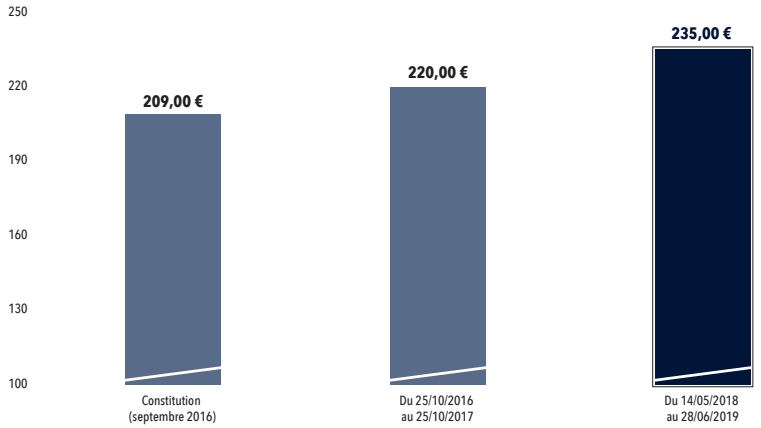
► 1.2.1 Évolution du capital

Une augmentation de capital d'un montant de 8 865 845 € a été clôturée le 28 juin 2019 sur la base d'un prix de souscription de 235 € par part, en hausse de + 6,8 % par rapport à celui de la précédente augmentation de capital. L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	20/09/16	760 000 €	1 045 000 €	5 000	10	104 500 €	209 €
1ère augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
2ème augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 28 juin 2019	5 734 504 €	8 865 845 €	37 727	276	886 585 €	235 €*
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2019		**10 994 464 €**	**16 423 945 €**	**72 332**	**276**	**1 642 395 €**	**235 €***

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

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART



► 1.2.2 Marché secondaire

Les associés désirant acheter ou céder des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat d'achat ou de vente en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet (www.sofidy.com). Les règles de passation d'ordre, de confrontation, d'exécution et de règlement sont également disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet.

Il n'y a eu aucune confrontation au cours de l'exercice 2019.

Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 5 % HT du prix net vendeur.

Aucun mandat d'achat ou de vente n'ont été reçus par la société de gestion au cours de l'exercice 2019.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'année 2019, aucune part n'ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES 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 et économique de la capitale.

Au cours de l'année 2019, votre SCPI a acquis six biens immobiliers, bien placés dans des quartiers très prisés de la capitale, pour un prix de revient global de 4,4 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements a été acquis à un prix moyen hors frais et hors droits de 8 476 €/m², en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés :

- un appartement de standing de 148 m² bien agencé, au 4ème étage d'un bel immeuble pierre de taille, situé 62 rue du Rocher à Paris (8ème), à proximité de l'église Saint-Augustin et de la place Villiers, pour un prix de revient de 1 273 K€. Un droit d'usage et d'habitation est réservé à l'occupant actuel, permettant ainsi de bénéficier d'une décote importante sur le prix d'acquisition. Ce prix intègre également l'acquisition d'un studio de 17 m² situé au 6ème étage de la même adresse, et loué à un particulier pour un loyer annuel de 7 K€ HT/HC ;
- un appartement au sixième étage d'un immeuble situé 2bis avenue de Ségur à Paris (7ème), à proximité immédiate du Champs de Mars et de l'Hôtel des Invalides, présentant une surface de 50 m², et bénéficiant d'une terrasse de 14 m², pour un prix de revient de 754 K€ ;
- un portefeuille de trois appartements loués en Loi 48, situés au 121/123 rue Saint-Antoine à Paris (4ème) dans un immeuble en pierre de taille dans le Marais, à proximité de l'Île Saint-Louis et de la Place des Vosges, pour un prix de revient de 2 344 K€. Le portefeuille comporte un appartement de cinq pièces de 117 m² au 2ème étage et deux appartements de quatre pièces au 4ème étage de respectivement 60 m² et 64 m².

Le détail des investissements réalisés est présenté comme suit :

Type (1)	Adresse	Locataire	Surface	Prix d'acquisition frais inclus
HAB	62, rue du Rocher - PARIS (8ème)	Particuliers	165 m²	1 273 000 €
HAB	2bis avenue de Ségur - PARIS (8ème)	Particuliers	50 m²	754 300 €
HAB	121-123 rue Saint-Antoine - PARIS (4ème)	Particuliers	117 m²	1 244 223 €
HAB			60 m²	527 256 €
HAB			64 m²	572 928 €
TOTAL			**456 m²**	**4 371 707 €**

(1) HAB : Habitation

1.3.2 Financements bancaires

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires à taux fixe pour un montant global de 2 000 000 € (cf. détail ci-dessous).

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire s'élève à 7 122 134 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,87 % en 2019 (contre 1,93 % en 2018) et son coût instantané au 31 décembre 2019 s'établit à 1,76 % (contre 1,92 % au 31 décembre 2018) ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 40,8 % au 31 décembre 2019 contre 42,5 % au 31 décembre 2018 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 8 ans et 9 mois et sa durée de vie moyenne de 6 ans et 5 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 100 % ;
- la part amortissable des emprunts est de 54 % et la part in fine de 46 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

Les caractéristiques des emprunts en cours au 31 décembre 2019 sont détaillées ci-dessous :

Immeuble financé	Date de réalisation	Montant initial de l'emprunt	Type	Durée	Taux	Capital restant dû au 31 décembre 2019
PARIS (08) - 38, rue François 1er	14/09/17	825 000 €	amortissable	15 ans	1,75 %	664 117 €
		675 000 €	in fine	12 ans	2,18 %	675 000 €
PARIS (06) - 50, rue Madame	01/06/17	265 000 €	amortissable	10 ans	2,00 %	207 816 €
		485 000 €	in fine	10 ans	2,00 %	485 000 €
PARIS (04) - 29bis rue des Francs Bourgeois	12/07/17	113 000 €	amortissable	10 ans	2,00 %	88 616 €
		217 000 €	in fine	10 ans	2,00 %	217 000 €
PARIS (04) - 30, rue Saint Louis en l'Ile	29/09/17	140 000 €	amortissable	10 ans	1,78 %	110 657 €
		140 000 €	in fine	10 ans	2,14 %	140 000 €
PARIS (05) - 25, rue des Écoles	15/12/17	450 000 €	amortissable	10 ans	1,70 %	390 000 €
PARIS (06) - 19, rue Servandoni	21/12/17	235 000 €	amortissable	10 ans	1,88 %	191 502 €
		235 000 €	in fine	10 ans	2,34 %	235 000 €
PARIS (04) - 39, rue Sainte Croix Bretonnerie	26/07/18	1 150 000 €	amortissable	10 ans	1,83 %	1 067 065 €
PARIS (16) - 143-145, rue de la Pompe	05/10/18	700 000 €	amortissable	15 ans	1,70 %	658 670 €
PARIS (08) - 62, rue du Rocher	03/07/19	360 000 €	amortissable	10 ans	1,62 %	351 691 €
		240 000 €	in fine	10 ans	1,62 %	240 000 €
PARIS (07) - 2bis avenue de Ségur	23/10/19	140 000 €	amortissable	15 ans	1,20 %	140 000 €
		60 000 €	in fine	15 ans	1,20 %	60 000 €
PARIS (4) - 121/123 rue Saint-Antoine	10/12/19	1 200 000 €	in fine	5 ans	1,20 %	1 200 000 €
TOTAL		**7 630 000 €**				**7 122 134 €**

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier(1) au 31 décembre 2019 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,80 et 1,80.



Rue Saint-Antoine - Paris 4ème

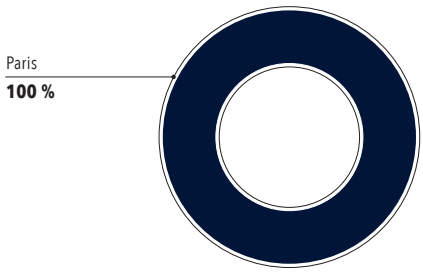
(1) L'effet de levier de SOFIPRIME calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode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

1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2019

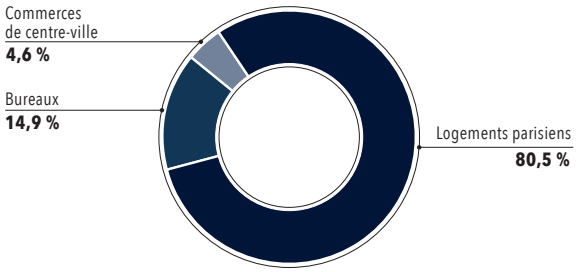
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2019, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué exclusivement de murs de logements à Paris (à l'exception d'une surface commerciale située rue des Écoles à Paris 5ème, et une surface à usage de bureaux/showroom située rue Sainte-Croix de la Bretonnerie à Paris 4ème), se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Habitations	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL 2019
Paris	80,5 %	14,9 %	4,6 %	100 %
TOTAL	**80,5 %**	**14,9 %**	**4,6 %**	**100 %**

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 [EN SURFACES (M²)]

	Habitations	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL 2019
Paris	1 191 m²	268 m²	53 m²	1 512 m²
TOTAL	**1 191 m²**	**268 m²**	**53 m²**	**1 512 m²**

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 10 079 €/m² au 31 décembre 2019 contre 10 785 €/m² au 31 décembre 2018. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 554 €/m² à la fin de l'exercice 2019 contre 11 991 €/m² à la fin de l'exercice 2018.



Rue de la Pompe - Paris 16ème

1.4 GESTION LOCATIVE

1.4.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 100 % sur l'exercice 2019 (identique à celui de 2018). Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

1.4.2 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2019 s'établissent à 389 915 € contre 258 642 € sur l'exercice 2018.

1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2019 aucun risque identifié n'a fait l'objet de provision pour risque.

Suite aux nuisances générées par le chantier de rénovation de l'immeuble adjacent en façade sur la rue François 1er à Paris (8ème), deux procédures ont été engagées :

- un référé suspension introduit par SOFIPRIME contre le propriétaire et maître d'ouvrage de l'immeuble adjacent (Elyréal, groupe REDEVCO) ; l'ordonnance de référé rendue par le Tribunal d'Instance de Paris le 22 décembre 2017 a reconnu le bien-fondé de l'action de SOFIPRIME ;
- l'action introduite par les deux locataires qui ont donné congé au 1er septembre 2017, lesquels ont assigné in solidum Elyréal et SOFIPRIME. SOFIPRIME ayant diligenté toutes mesures de son ressort en sa qualité de bailleur, la Société de Gestion reste confiante sur l'issue de ce contentieux dont la responsabilité relève, selon le conseil, exclusivement du maître d'ouvrage, Elyréal. Les locataires ont été condamnés à payer les loyers impayés à SOFIPRIME soit 15 K€, fonds qui ont été reçus par SOFIPRIME en décembre 2019. La procédure judiciaire se poursuit suite à l'appel formé par Elyréal .



Rue Madame - Paris 6ème

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

À compter du 1er janvier 2017, le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens 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. »

Au 31 décembre 2019, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2018	**12 900 €**
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2019	-5 377 €
- Reprise provision pour travaux non réalisés	-7 523 €
= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2019	**-**

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 d'un montant de 23 K€ ont concerné principalement :

- le remplacement de quatre fenêtres dans l'appartement situé rue Madame pour 16 K€ ;
- la mise en conformité du réseau éléctrique et de gaz de l'appartement situé rue Saint-Louis en l'Ile pour 5 K€ ;
- la suppression d'un monte charge dans l'appartement de la rue Servandoni pour 2 K€.

Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera facturée par la société de gestion. Cette commission sera égale à 3 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés. Cette commission s'est élevée à 1 134 € HT en 2019.



Avenue de Ségur - Paris 7ème

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2019 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

► 1.6.1 Résultats financiers par part

La baisse du revenu par part sur l'exercice s'explique par un léger décalage entre la collecte du fonds et les investissements réalisés.

Les charges externes sont en baisse sur la période compte tenu notamment de l'absence de dépenses significatives d'entretien en compte de résultat, et les charges internes baissent également avec l'abscence de travaux de gros entretiens à provisionner pour 2020 (-0,31 €/part).

On constate ainsi une progression du résultat courant qui s'établit à 2,52 € en 2019 (+26,6 % par rapport à 2018).

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019	
En Euros par part [1]	**En € HT des revenus**	**En % du total des revenus**	**En € HT des revenus**	**En % du total des revenus**	**En € HT des revenus**	**En % du total des revenus**
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	12,40	100,00 %	8,04	100,00 %	**6,69**	**100,00 %**
Produits financiers avant prélèvement libératoire						
TOTAL DES REVENUS	**12,40**	**100,00 %**	**8,04**	**100,00 %**	**6,69**	**100,00 %**
CHARGES						
Commission de gestion	1,20	9,69 %	0,71	8,87 %	**0,67**	**9,98 %**
Autres frais de gestion	7,62	61,42 %	1,78	22,09 %	**1,17**	**17,44 %**
Charges locatives non récupérées	4,53	36,50 %	1,16	14,39 %	**0,68**	**10,24 %**
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**13,35**	**107,61 %**	**3,65**	**45,35 %**	**2,52**	**37,65 %**
Charges financières	4,06	32,75 %	2,32	28,84 %	**1,88**	**28,09 %**
Amortissements nets						
Provisions	0,90	7,24 %	0,08	1,04 %	**-0,23**	**-3,41 %**
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**4,96**	**39,99 %**	**2,40**	**29,88 %**	**1,65**	**24,69 %**
TOTAL DES CHARGES	**18,31**	**147,60 %**	**6,05**	**75,24 %**	**4,17**	**62,34 %**
RÉSULTAT COURANT[2]	**-5,90**	**-47,60 %**	**1,99**	**24,76 %**	**2,52**	**37,66 %**
dont :						
- Revenus distribués avant PL[3] et prélèvements sociaux[4]					**0,96**	**18,33 %**
- Revenus distribués après PL[3] et prélèvements sociaux[4]					**0,96**	**18,33 %**
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	**-5,90**		**1,99**		**1,56**	
REPORT A NOUVEAU CUMULE [2]	**-5,90**		**-0,29**		**-0,17**	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice
(2) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice
(3) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013
(4) Hors dividende exceptionnel

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES [1] [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit [2]
2016/2017	141 063 €	225 116 €	[17 104 €]	159,59 %	181,48 %
2018	281 346 €	209 840 €	[25 611 €]	78,10 %	74,20 %
2019	**363 786 €**	**221 121 €**	**[37 810 €]**	**60,78 %**	**35,33 %**

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

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

1.6.2 Évolution de la rentabilité par part(1)

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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE (2)	PRIX MOYEN ACQUÉREUR (3)	RENTABILITÉ BRUTE (4)		RENTABILITÉ NETTE (5)	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
2017	220,00 €	220,00 €	5,64 %	5,64 %	N.A.	N.A.
2018	235,00 €	235,00 €	3,42 %	3,42 %	N.A.	N.A.
2019	**235,00 €**	**235,00 €**	**2,85 %**	**2,85 %**	**0,41 %**	**0,41 %**

(1) Par part de pleine jouissance sur l'exercice.
(2) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1er janvier (en l'absence de marché secondaire)
(3) Prix moyen acquéreur (tous frais inclus) pondéré de l'exercice.
(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).
(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2019 procure une rentabilité de 0,41 %.

	2019	Date de versement
Acompte 1er trimestre	-	*Fin avril N*
Acompte 2ème trimestre	-	*Fin juillet N*
Acompte 3ème trimestre	-	*Fin octobre N*
Acompte 4ème trimestre	**0,96 €**	*Fin janvier N+1*
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	**0,96 €**	
TAUX DE DISTRIBUTION (1)	**0,41 %**	

(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

1.6.3 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Conformément à l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2019 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.441-4, 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	11					
Montant total des factures concernées (TTC)	3 628	0	0	0	0	0
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,36 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
(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.441-4, 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	0				5
Montant total des factures concernées (TTC)	0	2 764	0	0	5 669	8 433
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,63 %	0,00 %	0,00 %	1,29 %	1,93 %
(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						

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018[1]	Durant l'année N	Total au 31/12/2019 [1]
Fonds collectés [2]	9 439 040	6 984 905	**16 423 945**
+Cessions d'immeubles [3]	0	0	**0**
+Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)	0	0	**0**
+Emprunts	5 397 857	1 735 893	**7 133 750**
- Prélèvements sur primes d'émission [4]	-2 187 891	-1 077 295	**-3 265 186**
- Achat d'immeubles (hors frais)	-11 519 872	-3 978 366	**-15 498 237**
- Investissements immobiliers indirects	0		**0**
+Dépôts et cautionnements	3 924	5 178	**9 102**
=SOMMES RESTANT À INVESTIR	**1 133 058**	**3 670 317**	**4 803 374**

(1) Depuis l'origine de la société
(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées
(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées
(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, …)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2019 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie…) ne sont pas pris en compte.

1.6.4 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	2018	2019
Résultat de l'exercice	71 506	**142 668**
Dotations nettes aux provisions	3 000	**-12 900**
Capacité d'autofinancement	74 506	**129 768**
Variation du besoin en fond de roulement	155 530	**-112 483**
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	**230 037**	**17 285**
Achats d'immeubles	-3 844 746	**-4 383 871**
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations		**-4 779**
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	**-3 844 746**	**-4 388 650**
Collecte nette	1 880 940	**6 984 905**
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-188 094	**-698 491**
Dividendes versés au cours de l'exercice		**0**
Nouveaux emprunts contractés	1 850 000	**2 000 000**
Remboursements d'emprunts	-165 258	**-267 184**
Variations des dépôts de garantie	28 120	**-1 512**
Autres variations financières	6 430	**3 077**
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	**3 412 138**	**8 020 796**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-202 571**	**3 649 430**
Trésorerie d'ouverture	1 398 702	**1 196 131**
Trésorerie disponible en fin de période	1 196 131	**4 845 561**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-202 571**	**3 649 430**

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

1.7.1 État annexe retraçant la 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 2019 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (Crédit Foncier Expertise), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2019, seuls un actif n'a pas fait l'objet d'une évaluation par Crédit Foncier Expertise. Il s'agit des acquisitions réalisées après le 1er octobre 2019 qui est retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 12,0 % de la valeur totale du patrimoine) ;
- **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	15 608 940	17 469 500	17 469 500
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 597 029		1 225 796
- Amortissements	-1 597 029		
- Provision pour gros entretiens	0		
SOUS TOTAL	**15 608 940**	**17 469 500**	**18 695 296**
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**0**
Immob. en cours sur promesses de vente	4 779	0	0
Immobilisations financières	9 102	9 102	9 102
Liquidités nettes à investir	-2 463 190	-2 463 190	-2 463 190
SOUS TOTAL	**-2 449 308**	**-2 454 087**	**-2 454 087**
Commission de souscription	1 668 157		1 804 579
- Amortissements	-1 668 157		
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**1 804 579**
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	**13 159 632**	**15 015 413**	**18 045 787**
Nombre de parts sociales au 31/12/2019	72 332	72 332	72 332
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2020 du solde du dividende 2019	181,93	207,59	249,49

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	2019/2018
Valeur comptable / part	168,17	**181,93**	+8,19 %
Valeur de réalisation / part	193,45	**207,59**	+7,31 %
Valeur de reconstitution / part	238,23	**249,49**	+4,73 %

Au 31 décembre 2019, les expertises font globalement ressortir une valeur du patrimoine à 17 469 500 € hors droits supérieure de 12,2 % par rapport aux prix d'achat hors frais des actifs.

1.8 FISCALITÉ

1.8.1 Fiscalité 2019 pour une part de pleine jouissance

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

Revenus fonciers bruts	7,50 €
- Frais et charges déductibles	-1,72 €
- Intérêts d'emprunts	-1,67 €
= REVENUS FONCIERS NETS	**4,10 €**
dont revenus fonciers de source française	4,10 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
PRODUIT FINANCIERS	**0,00 €**
Rappel dividende ordinaire versé	0,96 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	0,00 €

** prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles*

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

- Revenu imposable : 2,29 €

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

	Valeur IFI indicative(1)
Pour les résidents fiscaux français	**162,11 €**
Pour les non-résidents fiscaux	**162,11 €**

(1) cf méthodologie dans le paragraphe "1.8.2 Régime fiscal" ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.8.2 Régime fiscal

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

FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

En cas de déficit foncier, conformément aux dispositions du 3° du I de l'article 156 du CGI, celui-ci est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € pour la partie qui provient des dépenses déductibles des revenus fonciers à l'exception des intérêts d'emprunts. Le surplus éventuel est reporté sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

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 1er janvier 2018). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

1.9 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A 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. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'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). A ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques,...) soit 20 équivalents temps plein en 2019.

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 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470 €.

1.10 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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.

► 1.10.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

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

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

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

1.10.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant que SCPI, 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 de la Société de Gestion.

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

1.11 PERSPECTIVES

Le marché du logement parisien s'est bien comporté en 2019 et continue à offrir de bonnes perspectives. Il valide la stratégie de votre SCPI avec une augmentation de la valeur de réalisation de +7,31 %.

En 2020, votre Société de Gestion entend poursuivre le développement de votre SCPI à travers des investissements sélectifs dans des logements parisiens, recelant des potentiels de revalorisation.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de SOFIPRIME en particulier. Ce point est repris plus en détail dans la partie 1.12.



Rue du Rocher - Paris 8ème



Rue François 1er - Paris 8ème

1.12 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

SOFIPRIME est investie à près de 81 % en immobilier résidentiel parisien et entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de 5 M€. À la date de rédaction de ce rapport, les incertitudes liées à la pandémie de COVID-19, sont encore difficiles à évaluer précisément.

Néanmoins la Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer un suivi et un accompagnement permanent des fonds d'investissement immobiliers sous gestion dont votre SCPI SOFIPRIME.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

DOUZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Il est proposé à l'Assemblée Générale de compléter l'objet social de votre Société afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par votre SCPI. Cette modification permet en particulier de clarifier la possibilité pour votre SCPI de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de votre SCPI aux risques de taux et de change.

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a ouvert aux SCPI la possibilité d'investir en immobilier de manière indirecte par l'intermédiaire de sociétés immobilières telles que les SCI, les OPPCI, certains FIA immobiliers ou leurs équivalents étrangers. Pour en tenir compte, le Règlement Général de l'AMF a été modifié en février 2019 afin d'adapter les règles de rémunération des sociétés de gestion. Dans ce contexte, il apparait nécessaire de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage prévues par les statuts de votre SCPI afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique d'investissement, votre SCPI peut être amenée à acquérir des actifs ne générant pas ou peu de loyers de manière immédiate (droits d'usage, nue-propriété, locataires protégés) mais présentant un potentiel de revalorisation important à terme. Dans ce cadre, il apparait nécessaire d'introduire une rémunération plancher par actif (10,00 € / m² Loi Carrez ou à défaut par m² de surface utile nette, indexé sur l'Indice de Référence des Loyers) à la commission de gestion de la SCPI.

La nouvelle rédaction de cette clause permet également d'apporter des précisions sur les missions de la Société de Gestion rémunérées par ces commissions et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion.

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - PRÉSISION CONCERNANT LE DÉLAI DE PRISE EN COMPTE DU FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'allonger le délai de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration - le délai passant de la veille de l'Assemblée Générale au dernier jour ouvré précédent avant 12 heures - afin de favoriser la prise en compte du maximum de formulaires de vote pour les Assemblées Générales.

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION - SUPPRESSION DE RÉFÉRENCES À DES TEXTES COMPTABLES DEVENUS OBSOLÈTES DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes dans les statuts.

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

SEIZIÈME ET DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTIONS - MISE À JOUR DE LA FORME JURIDIQUE ET DE L'ADRESSE DE SOFIDY DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiqués dans les statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver les seizième et dix-septième résolutions.



2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE 28
2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 29
2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN 29
2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 30
2.5 ANNEXE AUX COMPTES 32
2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 36

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2018		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2019	
En Euros	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	11 605 507	12 670 000	**15 608 940**	**17 469 500**
Immobilisations en cours				
Immobilisation travaux en cours			**4 779**	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-12 900			
Autres provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	**11 592 607**	**12 670 000**	**15 613 719**	**17 469 500**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	3 924	3 924	**9 102**	**9 102**
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	32 142	32 142	**33 953**	**33 953**
Autres créances	28 722	28 722	**15 973**	**15 973**
Provisions pour dépréciation des créances	-2 891	-2 891	**-2 891**	**-2 891**
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 196 131	1 196 131	**4 845 561**	**4 845 561**
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**1 258 028**	**1 258 028**	**4 901 698**	**4 901 698**
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-5 446 024	-5 446 024	**-7 185 583**	**-7 185 583**
Dettes d'exploitation	-76 044	-76 044	**-112 719**	**-112 719**
Dettes diverses	-162 456	-162 456	**-46 719**	**-46 719**
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**-5 684 524**	**-5 684 524**	**-7 345 021**	**-7 345 021**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	6 000	6 000		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-6 737	-6 737	**-10 764**	**-10 764**
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**-737**	**-737**	**-10 764**	**-10 764**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**7 165 374**		**13 159 632**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**8 242 766**		**15 015 413**

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	6 476 568		4 517 896	10 994 464
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	2 962 472		2 467 009	5 429 481
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 187 891		-1 077 295	-3 265 186
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisation et titres financiers contrôlés	-73 228		-1 635	-74 863
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	-84 053	71 506		-12 547
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			142 668	142 668
Résultat de l'exercice n-1	71 506	-71 506		
Acomptes sur distribution	0	0	-54 386	-54 386
TOTAL GÉNÉRAL	**7 165 374**	**0**	**5 994 258**	**13 159 632**

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2018	Exercice N [1], clos le 31 décembre 2019
Dettes garanties [2]	5 389 318	**7 122 300**
Engagements donnés sur les placements immobiliers		
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		
Garanties données		
Garanties reçues	15 644	
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe
(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2018	Exercice N, clos le 31 décembre 2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	265 702	**363 786**
Charges facturées	10 456	**30 951**
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	23 060	**15 064**
Reprises de provisions pour créances douteuses		**0**
Reprises de provisions pour gros entretiens	9 900	**12 900**
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	285 909	**378 804**
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	**595 027**	**801 505**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 456	**30 951**
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	26 610	**7 004**
Travaux de gros entretiens		**17 879**
Frais d'acquisitions	285 909	**378 804**
Dotations aux provisions pour gros entretien	12 900	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
DÉPRÉCIATION POUR CRÉANCES DOUTEUSES		
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	83 288	**106 431**
Autres charges immobilières	14 945	**13 897**
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**434 109**	**554 966**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**160 918**	**246 539**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	188 094	**698 491**
Autres produits		**3**
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**188 094**	**698 494**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	25 611	**37 810**
Commission de souscription	188 094	**698 491**
Diverses charges d'exploitation	63 802	**66 064**
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	**277 506**	**802 364**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-89 412**	**-103 871**

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2018	Exercice N, clos le 31 décembre 2019
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers		
Reprises de dépréciations		
Total des produits financiers		
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
Total des charges financières		
RÉSULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel		
RÉSULTAT NET	**71 506**	**142 668**

2.5 ANNEXE AUX COMPTES

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1er 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 (Crédit Foncier Expertise) 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. À ce titre au 31 décembre 2019, seul un actif n'a pas fait l'objet d'une évaluation par Crédit Foncier Expertise.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/2018	Entrées	Sorties	31/12/2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	11 605 507	4 005 067	1 634	**15 608 940**
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours		4 779		**4 779**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	3 924	5 178		**9 102**
TOTAL	**11 609 431**	**4 015 025**	**1 634**	**15 622 821**

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 15 498 237 €
- les immobilisations de remplacement pour 108 214 €
- les agencements et aménagements pour 2 489 €

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières autres que les titres de participation (9 102 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/2018	Entrées	Sorties	31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Créances				
Créances douteuses	2 891	0	0	**2 891**
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations				
Pour gros entretiens	12 900	0	12 900	**0**
TOTAL	**15 791**	**0**	**12 900**	**2 891**

La provision pour créance douteuse de 2 891 € correspond au loyer non réglé par un locataire sorti en 2017 au 38 rue François 1er.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1er janvier 2019	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2019
Dépense de l'exercice N	12 900		12 900	**0**
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				
TOTAL	**12 900**		**12 900**	**0**

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2019, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 5 169 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 2 891 €, provisionnés à hauteur de 2 891 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT déduction faite des dépôts de garantie HT).

AUTRES CRÉANCES

Elles correspondent principalement à une provision pour produit à recevoir relatifs au remboursement par SOFIDY des frais d'avocats dans le cadre du contentieux en cours sur l'actif situé rue François 1er à Paris (8ème) , soit 15 064 €. Ces frais d'avocats sont rattachés à la période couverte par la garantie qui avait été accordée par SOFIDY à SOFIPRIME du 1er juin 2017 au 31 mai 2018.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « Disponibilités » en banque à hauteur de 4 845 561 €.

DETTES D'EXPLOITATION

En Euros	Solde au 31/12/2019
- Clients créditeurs (paiements perçus d'avance)	**4 350**
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	**28 966**
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 15 043 €)	**22 350**
- Dettes fiscales / TVA	**2 667**
- Dividendes du 4ème trimestre	**54 386**
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	**46 719**
TOTAL	**159 438**

DETTES FINANCIÈRES

En Euros	Solde au 31/12/2019
- Dettes bancaires	**7 122 134**
- Intérêts courus non échus	**11 615**
- Dépôts de garantie	**51 833**
TOTAL	**7 185 582**

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû de la dette bancaire (7 122 134 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE (1)				
Emprunts amortissables	305 201	1 271 009	2 293 925	3 870 134
Emprunts "In fine"		1 200 000	2 052 000	3 252 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				0
Emprunts "In fine"				0
TOTAL	**305 201**	**2 471 009**	**4 345 925**	**7 122 134**

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

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2019	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	**774 581**	
Augmentation des primes d'émission	**2 467 009**	5 429 481
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	**-378 804**	-1 597 029
- Commission de souscription	**-698 491**	-1 668 157
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2019	**2 164 295**	**2 164 295**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat au 31 décembre 2019 ressort à 142 668 €.

2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2019
les loyers :	**363 786**
les charges et taxes refacturées :	**30 951**
les produits annexes :	**15 064**
les reprises de provisions pour gros entretiens	**12 900**
TOTAL	**422 701**

Les produits annexes correspondent à la prise en charge par SOFIDY des frais d'avocats dans le cadre du contentieux en cours sur l'actif situé rue François 1er à Paris (8ème) . Ces frais d'avocats sont rattachés à la période couverte par la garantie qui avait été accordée par SOFIDY à SOFIPRIME du 1er juin 2017 au 31 mai 2018.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 378 804 € 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	2019
les charges ayant leur contrepartie en produits	**30 951**
dont charges récupérables	***22 634***
dont taxes récupérables	***8 317***
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables	**7 004**
les travaux de gros entretiens	**17 879**
les dotations aux provisions pour gros entretiens	**-**
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	**106 431**
le poste « autres charges immobilières »	**13 897**
dont taxes non récupérables	***13 480***
dont assurances	***418***
TOTAL	**176 162**

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 « transferts de charges immobilières » (Cf. produits de l'activité immobilière).

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 698 491 € correspond à la commission de souscription dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets 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 37 810 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 66 064 €, sont constituées :

En Euros	2019
des honoraires divers (avocats, location, technique…)	23 398
des honoraires du dépositaire	13 019
de la TVA non récupérable	7 575
des frais annuels d'expertise de Crédit Foncier Expertise	5 362
des frais bancaires	3 555
des honoraires du Commissaire aux Comptes	3 400
des frais postaux	4 671
des jetons de présence	2 000
des frais d'actes et contentieux	79
de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	214
des frais d'annonces et d'insertions	512
des frais de voyages et déplacements	1 658
des frais de réception	499
de concours divers	121
TOTAL	**66 064**

Les honoraires divers (23 398 €) correspondant notamment à la prise en charge par SOFIDY des frais d'avocats dans le cadre du contentieux en cours sur l'actif situé rue François 1er à Paris (8ème) pour 15 064 €.

La SCPI est assujettie depuis sa création à la nouvelle C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI.

Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %).

La commission de souscription de 698 491 € 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 « transferts de charges d'exploitation » (Cf. produits d'exploitation).

2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2019, la SCPI n'est engagée dans aucune acquisition ni cession.

DETTES GARANTIES

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la Banque Européenne Crédit Mutuel, le Crédit Agricole Ile-de-France, la Caisse d'Épargne, La Banque Palatine et la Société Générale, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés par emprunt, c'est-à-dire tous les actifs immobilisés.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de Gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPRIME au titre de l'exercice 2019 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 698 491 € HT, une commission de gestion d'un montant de 37 810 € HT.

Du 1er juin 2017 au 31 mai 2018 , SOFIDY a accordé à la SCPI SOFIPRIME une garantie locative ainsi que la prise en charge des frais d'avocats, d'experts, de travaux et de tous frais relatifs au contentieux et aux nuisances subis concernant le bien situé rue François à Paris (8ème). À ce titre, la SCPI a comptabilisé un produit de 15 064 € correspondant à des frais d'avocats relatifs à la période couverte par la garantie locative.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

	Au 31 décembre 2018			Au 31 décembre 2019		
En Euros	**Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais**	**Estimations hors frais et droits « valeur vénale »**	**Plus-values latentes**	**Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais (1)**	**Estimations hors frais et droits « valeur vénale »**	**Plus-values latentes**
Actifs immobiliers	11 605 507	12 670 000	1 064 493	**15 608 940**	**17 469 000**	**1 860 060**
TOTAL	**11 605 507**	**12 670 000**	**1 064 493**	**15 608 940**	**17 469 000**	**1 860 060**

(1) Dont 281,8 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur

2.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (1) (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75008	38 rue François 1er	Particulier	54	14/09/2016	3 008 900	12 407	321 276	3 342 584
			Particulier	97					
			Particulier	89					
PARIS	75006	50 rue Madame	Particulier	117	01/06/2017	1 500 000	14 633	191 287	1 705 920
PARIS	75004	29bis rue des Francs-Bourgeois	Particulier	47	12/07/2017	543 200		68 548	611 748
PARIS	75004	30 rue Saint Louis en l'Ile	Particulier	48	29/09/2017	690 000	4 217	55 470	749 687
PARIS	75005	25 rue des Écoles	GI & JOE	53	15/12/2017	705 000		90 450	795 450
PARIS	75006	19 rue Servandoni	Particulier	164	21/12/2017	1 600 000	2 093	203 408	1 805 501
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		100 028	1 420 028
PARIS	75008	62 rue du Rocher	Particulier	17	03/07/2019	1 100 000		173 000	1 273 000
			Particulier	148					
PARIS	75007	2 bis avenue de Ségur		50	23/10/2019	700 000		54 300	754 300
PARIS	75004	121-123 rue St Antoine	Particulier	60	10/12/2019	2 180 000		164 407	2 344 407
			Particulier	117					
			Particulier	64					
TOTAL				**1 512**		**15 573 100**	**33 351**	**1 597 029**	**17 203 480**

(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.



3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 le troisième exercice social de la SCPI SOFIPRIME clôturé le 31 décembre 2019.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 11 mars 2019, le 27 mai 2019, le 10 octobre 2019 puis le 9 mars 2020 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 2019 et les perspectives 2020.

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 2019 s'est clôturé par un bénéfice de 142 668 € (soit 2,52 € par part), en nette amélioration par rapport à l'exercice précédent. Ce résultat traduit les efforts de gestion immobilière effectués par la Société de Gestion, ainsi qu'une politique d'investissement efficace. Par ailleurs, la SCPI SOFIPRIME a procédé à la distribution d'un dividende de 0,96 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice. À périmètre constant, on observe une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de 6,2 % par rapport à 2018, et 4,7 % sur la valeur de reconstitution compte tenu de l'effet de levier.

S'agissant du litige concernant le chantier de l'immeuble de la rue François 1er (propriété d'Elyréal) une action a été introduite par les précédents locataires (contre Elyréal et SOFIPRIME). Le Tribunal a, en juin 2018, condamné conjointement Elyréal et SOFIPRIME à les indemniser (pour un montant global de 63 k€) tout en condamnant Elyréal à contre-garantir SOFIPRIME (qui n'a donc rien à payer). Les locataires ont été condamnés à payer les loyers impayés à SOFIPRIME soit 15 k€, fonds qui ont été reçus par Sofiprime en décembre 2019. La procédure judiciaire se poursuit suite à l'appel formé par Elyréal .

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.

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin notamment de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage pour les investissements directs et indirects. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble de ces résolutions.

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

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

Christine REMACLE

Présidente du Conseil de Surveillance



4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

À l'assemblée générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons réalisé l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFIPRIME relatifs à l'exercice clos le 31/12/2019, 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 SCPI SOFIPRIME à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance applicables sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentées dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels es informations relatives aux délais de paiements mentionnés à l'article D441-4 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 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 ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder notre 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 les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Bry-Sur-Marne, le 16 mars 2020

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet GUINARD

Erwan GUINARD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019)

À l'Assemblée Générale,

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

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

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 L214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

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

Avec la société de gestion SOFIDY

Conformément à l'article 16 de vos statuts :

- 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.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2019 un montant de 36 379 €.

- Au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, la société de gestion perçoit une commission égale à 3 % HT du montant des travaux réalisés.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé en charge un montant de 1 432 €.

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

À ce titre, un montant de 698 491 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2019.

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

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

SOFIDY a accordé une garantie locative à SOFIPRIME à compter du 1er juin 2017 pour une durée d'un an ainsi que la prise en charge des frais d'avocats, d'experts, de travaux et de tous frais relatifs au contentieux et aux nuisances subis concernant le bien situé rue François à Paris (8ème).

Au titre de cette garantie locative, votre société a comptabilisé un produit de 15 064 €.

Bry-Sur-Marne, le 16 mars 2020

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet GUINARD

Erwan GUINARD



5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

5.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 2019 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2019, c'est-à-dire :

Bénéfice distribuable :		
- Résultat de l'exercice 2019	:	142 668,04 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs	:	-12 546,93 €
Soit un bénéfice distribuable de	:	130 121,11 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 54 385,84 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 75 735,27 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 0,96 €.

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 2019, à savoir :

- valeur comptable : 13 159 631 €, soit 181,93 € par part ;
- valeur de réalisation : 15 015 413 €, soit 207,59 € par part ;
- valeur de reconstitution : 18 045 787 €, soit 249,49 € 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 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 30 000 000 € 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 est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 3 000 € pour l'année 2020, 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 sept membres du Conseil de Surveillance, la Société FIMAX représentée par Monsieur Vincent FARGANT, Monsieur Philip LOEB, la SC NOEL WILLAERT FINANCE représentée par Monsieur Noël WILLAERT, la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER, Monsieur Hubert MARTINIER, Madame Christine REMACLE, et la Société UNEP DIFFUSION COURTAGE représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO , arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Vu les candidatures exprimées de :

Candidats :

- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN ;
- La SC ADH représentée par Monsieur Alain D'HOKERS ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Philip LOEB ;
- Monsieur Hubert MARTINIER ;
- Madame Christine REMACLE-VILAIN ;
- La Société FIMAX représentée par Monsieur Vincent FARGANT ;
- La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER ;
- La SAS Unep Difussion Courtage représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO ;
- La SC NOEL WILLAERT FINANCE représentée par Monsieur Noël WILLAERT ;

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance

les trois candidats suivants pour une durée de trois ans :

-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022,

les deux candidats suivants pour une durée de deux ans :

-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021,

les deux candidats suivants pour une durée d'un an :

-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

5.2 PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de compléter l'objet social afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par la SCPI, dont la possibilité de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de la SCPI aux risques de taux et de change, et de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 2 OBJET SOCIAL	NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 2 OBJET SOCIAL
ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL La société a pour objet : L'acquisition directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif principalement à usage d'habitation. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.	**ARTICLE 2 - OBJET** La société a pour objet : L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif principalement à usage d'habitation. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Comofi.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

- de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects,
- de clarifier les missions de la Société de Gestion et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion,
- et d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 16 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 16 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
ARTICLE 16 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**ARTICLE 16 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre : **1.** Au titre de la gestion de la Société : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.	Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies : **16.1** Au titre de la gestion de la Société, 10 % (dix pour cent) hors taxes : - des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les 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), avec un minimum par actif de 10,00 € / m² Loi Carrez, ou à défaut par m² de surface utile nette, indexé sur l'Indice de Référence des Loyers de l'INSEE (base 4T 2019) ; - des produits financiers encaissés par la SCPI et par les 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), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul ; Etant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes

- Information des associés, sauf frais d'expédition.
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents.
- Tenue de la comptabilité.
- Gestion de la trésorerie.
- Distribution des revenus.
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres.
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires.
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées générales de copropriété.
- Relocation des immeubles constituant le patrimoine de la Société, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation.
- Et, plus généralement toutes les missions incombant aux Administrateurs de biens.

2. Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :

10 % hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

3. En outre, pour la cession des parts sociales

Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra 5 % hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

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

- Information des Associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- Tenue de la comptabilité,
- Gestion de la trésorerie,
- Distribution des revenus,
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées générales de copropriété,
- Toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- Et, plus généralement toutes les missions incombant aux Administrateurs de biens.

16.2. Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :

10 % (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

16.3. Au titre de la cession des parts sociales :

Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.

Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce …) la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

4. Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera facturée par la société de gestion. Cette commission sera égale à 3 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés.

5. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 3,5 % HT, des prix de vente des immeubles cédés par la Société. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce …) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

16.4. Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera facturée par la société de gestion. Cette commission sera égale à 3 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés.

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

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les 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) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

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

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

La Société gardera en charge :

- Les frais, droits et honoraires liés à acquisition des biens,
- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition.
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles.
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'étude se rapportant aux travaux sur les immeubles.
- La rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes.
- Les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier.
- La rémunération, et frais, du Dépositaire.
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents.
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire.
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat.
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine.
- Les impôts et taxes divers.
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et Gérants d'immeubles.
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants.
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.

16.6. La Société gardera en particulier en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- Les frais et honoraires d'architecte de maitrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'étude se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- La rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- La rémunération et frais du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),
- Les frais de labellisation ou de mise aux normes,
- Les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
- Les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- Les impôts et taxes divers,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 15 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 15 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant. Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.	**16.7.** Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires. **16.8.** Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société. **16.9.** Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de préciser l'heure limite de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration et de modifier l'article 21 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 21 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	**NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLE 21 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**
ARTICLE 21 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES …/… Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée . …./…	**ARTICLE 21 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** …/… Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h00 . …./…

QUINZÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes, et de modifier l'article 27 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLES 27 INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	**NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLES 27 INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**
ARTICLE 27 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX La Société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier définis par le règlement N° 99-06 du Comité de la Règlementation comptable du 23 juin 1999, et par les textes modificatifs éventuels.	**ARTICLE 27 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX** La Société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation.	À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.
Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.	Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée GénéraleOrdinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.
La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'appréciation de l'Assemblée des associés. L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées, immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.	La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.
Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.	Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles. La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de mettre à jour la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiqués dans les statuts, et de modifier l'article 13 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 13 NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 13 NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
ARTICLE 13 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION **1.** La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE, la Société SOFIDY SA, Société Anonyme immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS EVRY- Code APE 6832A - Siège social à EVRY Cedex (91026) 303, Square des Champs-Elysées).	**ARTICLE 13 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION** **1.** La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille, la Société « SOFIDY », ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, Société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS EVRY- Code APE 6832A - Siège social à Evry Courcouronnes Cedex (91026) 303, Square des Champs-Elysées).

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de mettre à jour l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'ÉVRY devenu Évry Courcouronnes par suite de la fusion des deux villes à compter du 1er janvier 2019 et d'adopter la nouvelle rédaction suivante :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 4 SIÈGE SOCIAL	NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 4 SIÈGE SOCIAL
ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL Le siège social est fixé : 303, Square des Champs-Elysées - ÉVRY Cedex (91026).	**ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL** Le siège social est fixé : 303, Square des Champs-Elysées - Évry Courcouronnes - ÉVRY CEDEX (91026).

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Sofiprime

SOFIDY 03-2020 I Document réalisé par SOFIDY I Photos Sylvain Barret et Shutterstock

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