



Sofiprime

SCPI investie dans l'immobilier résidentiel *Prime* parisien

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



RAPPORT ANNUEL

Exercice

2018

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
---	--	----------

▶	CHIFFRES CLÉS 2018	6
---	---------------------------	----------

1.

	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018	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	12
1.4	GESTION LOCATIVE	15
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	16
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	17
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	20
1.8	FISCALITÉ	21
1.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL	22
1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
1.11	PERSPECTIVES	24

2.

	RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018	25
--	--	-----------

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	26
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	27
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	27
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	28
2.5	ANNEXE AUX COMPTES	30
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018	34

3.

	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	35
--	--	-----------

4.

	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	37
--	--	-----------

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2018)	38
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018)	40

5.

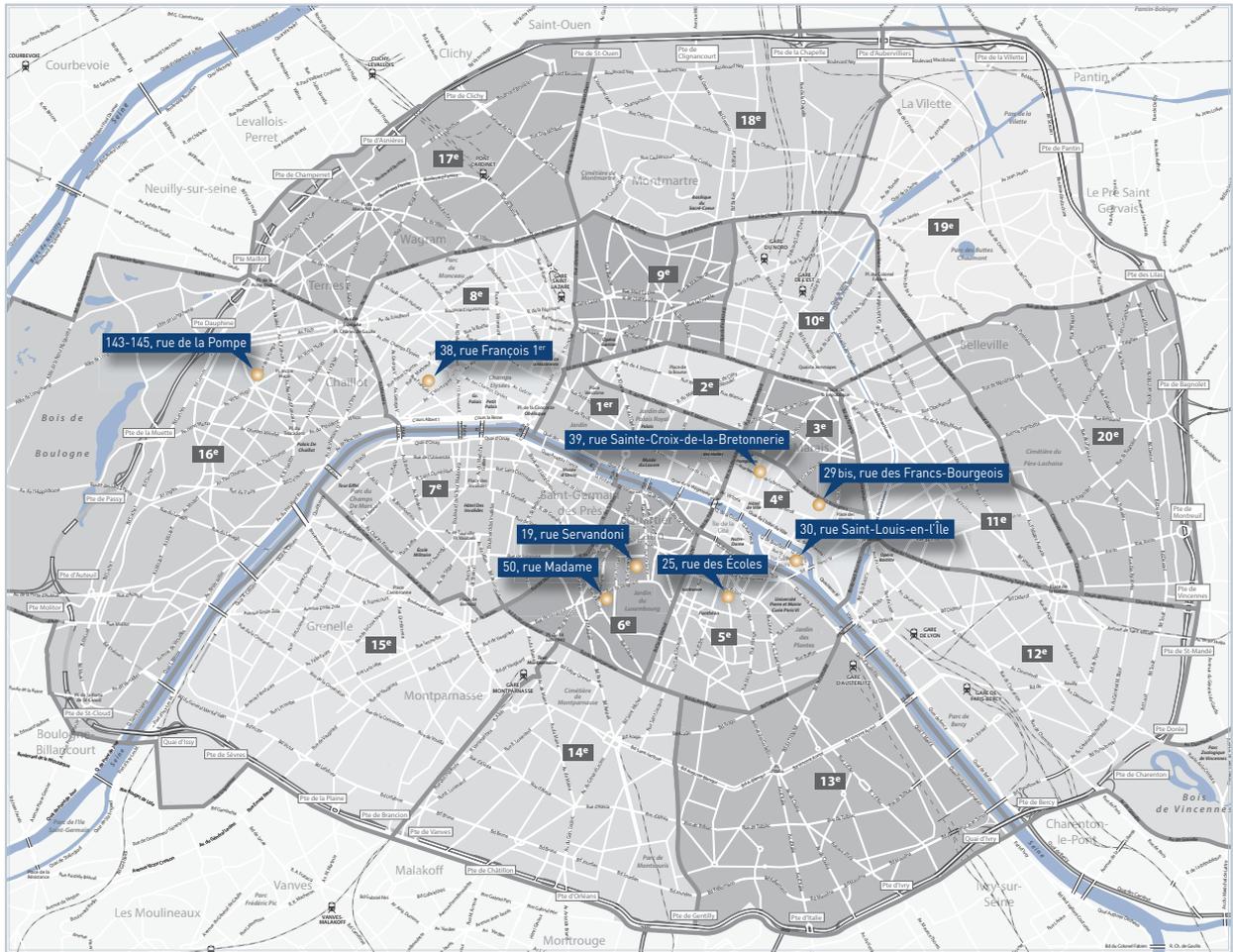
	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 MAI 2019	41
--	--	-----------

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

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

CHIFFRES CLÉS 2018

Localisation des actifs parisiens à fin 2018



10,0 M€

Capitalisation au 31/12/2018

154

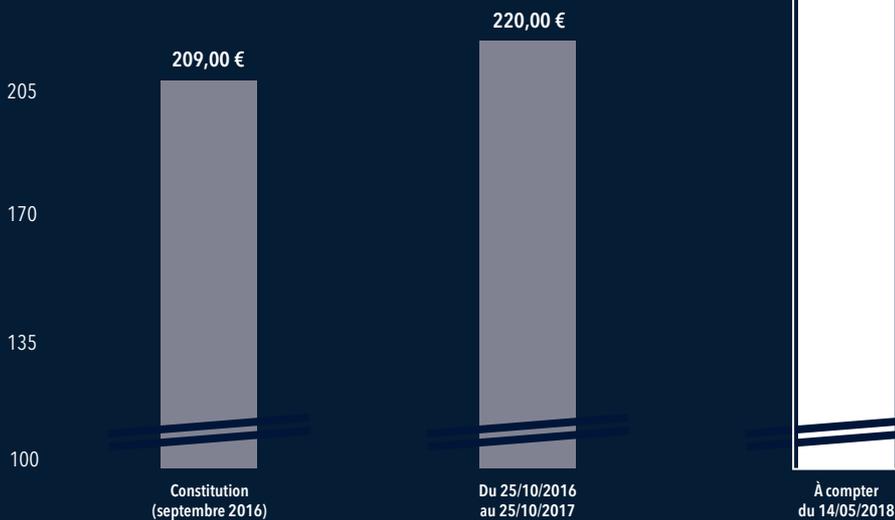
Associés

100,0 %

Taux d'occupation financier en 2018

Historique du prix de souscription de la part

240 En Euros



En Euros	31.12.2017		31.12.2018	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾

COMPTES DE RÉSULTAT

Produits	1 891 553		783 122	
dont loyers	110 912		265 702	
Charges	1 975 606		711 615	
Résultat	-84 053	-5,90	71 506	1,99
Bénéfice distribuable	0		0	
Dividende	0		0	

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	5 259 960		6 476 568	
Total des capitaux propres	5 688 101		7 165 374	
Immobilisations locatives	8 047 841		11 605 507	
Dettes bancaires	3 704 576		5 389 318	
Nombre de parts	34 605		42 609	
Nombre d'associés	117		154	
Capitalisation ⁽²⁾	7 613 100		10 013 115	
Prix de souscription ⁽³⁾		220,00		235,00

PATRIMOINE

Valeur vénale du patrimoine	8 540 000	246,79	12 670 000	297,36
Valeur comptable	5 688 101	164,37	7 165 374	168,17
Valeur de réalisation	6 190 160	178,88	8 242 766	193,45
Valeur de reconstitution	7 537 622	217,82	10 150 663	238,23
Surface du patrimoine (m ²)	670 m ²		1 057 m ²	
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	86,89 %		100,00 %	

(1) par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2018 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2018 pour les autres données

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

(3) prix de souscription au 31 décembre 2018

(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

	2017	2018
Dernier prix de souscription au 31 décembre 2018	220,00	235,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁵⁾	220,00	235,00
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	N.A.	+ 6,82 %
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁶⁾	N.A.	N.A.

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

(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 2018

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	10	1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	20
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS.....	12	1.8	FISCALITÉ.....	21
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	12	1.9	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL.....	22
1.4	GESTION LOCATIVE.....	15	1.10	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	22
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE.....	16	1.11	PERSPECTIVES.....	24
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS.....	17			

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

À la suite d'une année 2017 marquée par l'amélioration de la situation économique dans les différentes zones géographiques, la croissance économique mondiale est restée solide en 2018 à 3,7 % (estimé par le FMI) contre 3,8 % en 2017, mais a vu l'apparition d'une montée des risques liés à l'exacerbation des tensions commerciales et des risques politiques (incertitudes autour du Brexit, shutdown aux États-Unis, montée des populismes...).

En zone euro, la croissance a commencé à s'infléchir, pour atteindre 1,8 % en 2018, après 2,4 % en 2017, son plus haut niveau depuis dix ans (source Eurostat).

En France, la croissance du PIB s'est établie à 1,5 % en 2018, après une hausse de 2,3 % en 2017 (source INSEE). Toutes les composantes de la croissance ralentissent, notamment la consommation des ménages (0,8 % contre 1,1 % en 2017) et l'investissement des entreprises (2,9 % contre 4,7 % en 2017).

Néanmoins, la consommation des ménages en France pourrait bénéficier en 2019 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la suppression des cotisations salariales (en année pleine dès 2019), de la diminution de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages, et des autres mesures en faveur du pouvoir d'achat annoncées par le gouvernement mi-décembre pour répondre aux revendications sociales des « gilets jaunes » (augmentation de la prime d'activité, prime exceptionnelle défiscalisée...).

Note positive, le taux de chômage en France a diminué à 8,8 % de la population active fin 2018 (source INSEE). Le rythme des créations d'emplois, reste positif en 2018 (+175 100 créations nettes d'emploi salariés en 2018 - source INSEE), quoiqu'en baisse par rapport à 2017.

Enfin, les banques centrales, redevenues accommodantes, devraient soutenir l'activité au moins durant l'année 2019.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

La Banque Centrale Européenne a entamé, en 2018, sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire, notamment AVEC un arrêt de sa politique d'injection de liquidités AVEC son programme de « Quantitative Easing ». Néanmoins, les menaces qui s'accumulent sur la conjoncture au sein de la zone euro a conduit à un changement notable de ton début 2019 pour revenir à un discours plus accommodant.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés stables à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,33 % fin 2017 à -0,31 % fin 2018 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,79 % fin 2017 à 0,71 % fin 2018.

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 2018

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe est resté très dynamique en 2018 avec un volume de transactions de plus de 264 milliards d'euros engagés, en recul de 1 % par rapport à 2017 (source : BNP Real Estate).

Le Royaume-Uni arrive en tête des volumes d'investissement en Europe avec plus de 66 milliards d'euros investis en 2018, même s'il est à noter un recul de 10 % par rapport à l'an passé.

De son côté l'Allemagne arrive en deuxième position avec 61,5 milliards d'euros investis en 2018, en dépit de prévisions de croissance revues à la baisse.

La France arrive en troisième position avec près de 33 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en nette hausse par rapport à 2017 (+15 %), malgré un ralentissement de son économie. Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante (11 opérations de plus de 400 millions d'euros chacune en 2018 contre 4 en moyenne long terme).

RÉSIDENTIEL

Après une année record en 2017, le volume de transaction se stabilise au même niveau en 2018, dépassant toujours le million de transactions dans le neuf et l'ancien. Des taux d'intérêts toujours particulièrement bas, ainsi qu'un regain de confiance des ménages ont permis de maintenir ce volume de transaction.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,4 % (au 30 septembre 2018). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+4,2 %) qu'en province (+2,6 %). À Paris, la progression a été de +6,2 % sur un an, atteignant ainsi un prix de 9 500 € / m² en moyenne (source Notaires de France).

L'entrée en vigueur de la loi ELAN devrait permettre d'offrir une nouvelle dynamique au marché en 2019, à condition que celle-ci soit en capacité d'accroître l'offre de logements neufs.

COMMERCES

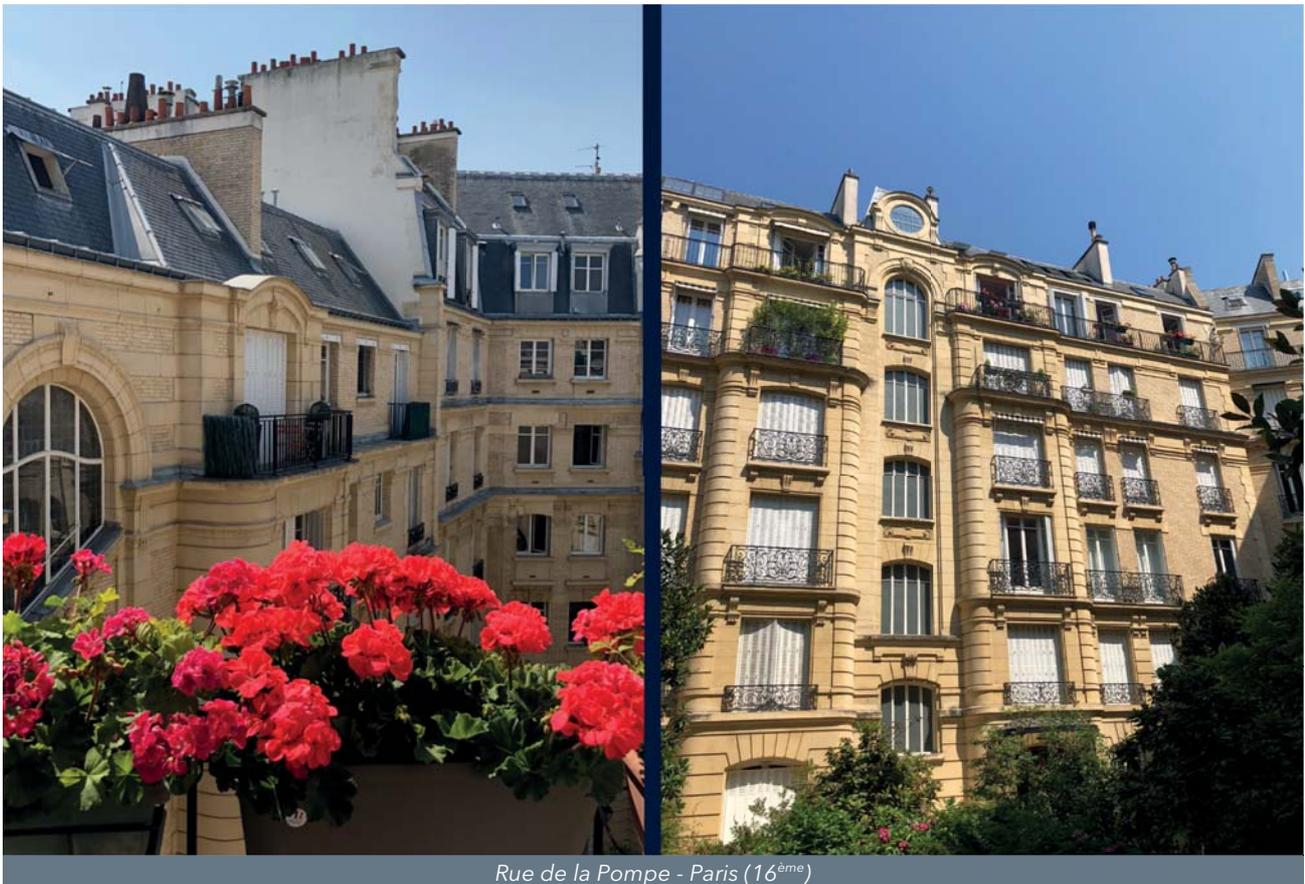
L'année 2018 se conclut par un volume de transactions en commerces de 4,4 milliards d'euros, en hausse de 9,6 % par

rapport à l'année précédente, venant rompre avec la tendance baissière amorcée depuis 2015. Cette année vient confirmer la bonne dynamique des commerces de centre-ville avec un volume de transactions d'environ 3 milliards d'euros. En revanche, le segment des centres commerciaux enregistre une performance relativement faible, ne représentant que 0,5 milliard d'euros des transactions en 2018.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris atteignent 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,20 % et 4,50 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs retail park *prime* en France.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a conduit une politique d'investissements orientée vers les logements « prime » parisiens bénéficiant de bons emplacements et des prix de revient décotés par rapport à la valeur de marché du fait de leur occupation et de la capacité de votre SCPI de signer des engagements sans conditions de financement et sans risque de rétractation potentiellement subi par le vendeur (Loi Scrivener),
- elle a accompagné cette politique d'investissements d'un recours à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable,
- rénovation/relocation rapide en cas de libération.



Rue de la Pompe - Paris (16^{ème})

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

► 1.2.1 Évolution du capital

Une augmentation de capital d'un montant maximum de 9 999 250 € a été lancée le 14 mai 2018 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

clôturée le 25 octobre 2017. Au 31 décembre 2018, 1 880 940 € avaient été collectés. 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 €
1 ^{ère} augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
2 ^{ème} augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 31 décembre 2018	1 216 608 €	1 880 940 €	8 004	154	188 094 €	235 €*
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2018		6 476 568 €	9 439 040 €	42 609	154	943 904 €	235 €*

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

► 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 2018.

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 2018.

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

Au cours de l'année 2018, aucune parts 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 haut de gamme parisien à travers l'investissement dans des actifs « Prime » (immeubles ou logements) occupés et situés dans des arrondissements centraux de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique et économique de la capitale.

Au cours de l'année 2018, votre SCPI a acquis deux biens immobiliers, sur des emplacements de grande qualité et très prisés de la capitale, pour un prix de revient global de 3,8 millions d'euros. L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 2,9 %, en ligne avec la qualité et le potentiel des actifs concernés :

- un appartement favorablement agencé, situé 145^{bis}, rue de la Pompe à Paris (16^{ème}), à proximité de la Place Victor Hugo, pour un prix de revient de 1 424 K€. L'appartement, de type cinq pièces, présente une surface de 119 m², et se situe au 5^{ème} étage sur une cour arborée d'un immeuble de standing en pierre de taille ;
- un local à usage de showroom d'une surface de 268 m² au premier étage sur cour d'un immeuble situé au 39, rue Sainte Croix de la Bretonnerie à Paris (4^{ème}), en plein cœur du quartier historique du Marais, pour un prix de revient de 2 407 K€.

Le détail des investissements réalisés est présenté comme suit :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire	Surface	Prix d'acquisition frais inclus
BUR	39 rue Sainte Croix de la Bretonnerie - Paris (4 ^{ème})	ACNE France / Show room	268 m ²	2 407 450 €
HAB	145 ^{bis} rue de la Pompe - Paris (16 ^{ème})	Particulier	119 m ²	1 423 602 €
TOTAL			387 m²	3 831 052 €

(1) HAB : Habitation, CCV: Commerce de Centre-Ville

► 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 1 850 000 € (cf. détail ci-dessous).

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire s'élève à 5 389 318 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 42,5 % au 31 décembre 2018 contre 43,4 % au 31 décembre 2017 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 10 ans et sa durée de vie moyenne (duration) de 7 ans et 4 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 100 % ;
- la part amortissable des emprunts est de 68 % et la part in fine de 32 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

- le coût moyen de la dette est de 1,93 % en 2018 (contre 2,20 % en 2017) et son coût instantané au 31 décembre 2018 s'établit à 1,92 % contre 1,98 % au 31 décembre 2017 ;

Les caractéristiques des emprunts en cours au 31 décembre 2018 sont détaillées ci-dessous :

Immeuble financé	Date de réalisation	Montant initial de l'emprunt	Type	Durée	Taux	Capital restant dû au 31 décembre 2018
PARIS (08) - 38, rue François 1 ^{er}	14/09/17	825 000 €	amortissable	15 ans	1,75 %	714 595 €
		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 %	232 650 €
		485 000 €	in fine	10 ans	2,00 %	485 000 €
PARIS (04) - 29 ^{bis} rue des Francs Bourgeois	12/07/17	113 000 €	amortissable	10 ans	2,00 %	99 206 €
		217 000 €	in fine	10 ans	2,00 %	217 000 €
PARIS (04) - 30, rue Saint Louis en l'Île	29/09/17	140 000 €	amortissable	10 ans	1,78 %	123 845 €
		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 %	420 000 €
PARIS (06) - 19, rue Servandoni	21/12/17	235 000 €	amortissable	10 ans	1,88 %	213 458 €
		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 %	1 133 564 €
PARIS (16) - 143-145, rue de la Pompe	05/10/18	700 000 €	amortissable	15 ans	1,70 %	700 000 €
TOTAL		5 630 000 €				5 389 318 €

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31 décembre 2018 calculé selon la méthode brute et celle de

l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,51 et 1,51.

(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) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé 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.

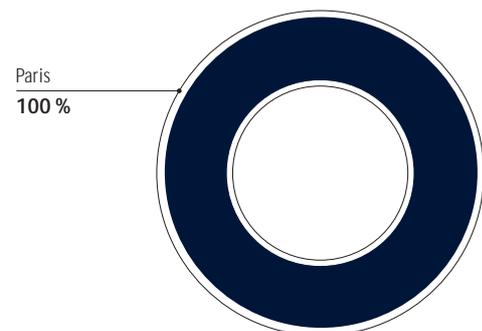
► 1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2018

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

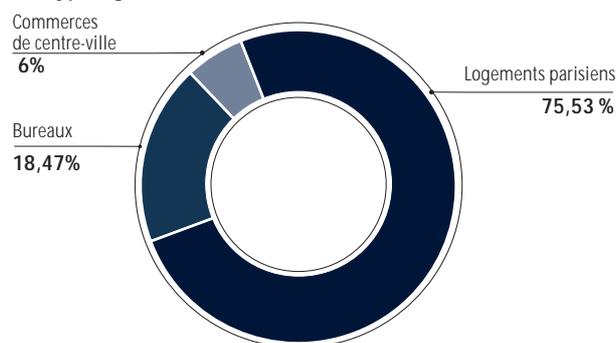
Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2018, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué exclusivement de murs de logements à Paris (à l'exception d'une surface commerciale située rue des Écoles à Paris 5^{ème}, et une

surface à usage de showroom située rue Sainte-Croix de la Bretonnerie à Paris 4^{ème}), se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

	Habitations	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL 2018
Paris	75,53 %	18,47 %	6,00 %	100 %
TOTAL	75,53 %	18,47 %	6,00 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN SURFACES (M²)]

	Habitations	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL 2018
Paris	736 m ²	268 m ²	53 m ²	1 057 m ²
TOTAL	736 m²	268 m²	53 m²	1 057 m²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 10 785 €/m² au 31 décembre 2018 contre 12 008 €/m² au 31 décembre 2017. Les valeurs d'expertises

moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 991 €/m² à la fin de l'exercice 2018 contre 12 746 €/m² à la fin de l'exercice 2017.



Rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie - Paris (4^{ème})

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 2018 (contre 86,9 % sur l'exercice 2016-2017). 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.

Par ailleurs, la garantie locative d'un an à compter du 1^{er} juin 2017 accordée par SOFIDY à SOFIPRIME (cf. paragraphe Litiges) a été prise en compte dans le calcul du taux d'occupation financier moyen. La garantie locative et la prise en charge des différents frais ont pris fin le 31 mai 2018.

► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2018, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2018	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocation	2	183 m ²	68 797 €	69 960 €
TOTAL	2	183 m²	68 797 €	69 960 €
Locations	0	0 m ²	0 €	0 €

Les actions de gestion locative menées en 2018 ont permis la relocation de deux appartements :

- deux des trois logements rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}), vacant depuis septembre 2017, reloué à des particuliers selon des baux d'habitations d'une durée de 6 ans ferme pour des loyers annuels de 32 760 € HT HC et 37 200 € HT HC contre respectivement, 32 764 € HT HC et 36 033 € HT HC auparavant.

► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2018 s'établissent à 258 642 € contre 166 213 € sur l'exercice 2016-2017 (hors garantie locative accordée par SOFIDY).

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2018 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 1^{er} à Paris (8^{ème}), 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 1^{er} 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. La procédure judiciaire se poursuit suite à l'appel formé par Elyréal.
- SOFIDY a accordé, jusqu'au 31 mai 2018, une garantie locative et la prise en charge des frais afférents à ce litige. Les sommes concernées se sont élevées à 46 K€ au titre des loyers et 43 K€ au titre des frais et dépenses. Si des sommes devaient être récupérées dans le cadre de la résolution de ce litige, elles contribueront à rembourser SOFIDY à concurrence des montants engagés.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

▶ 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

À compter du 1^{er} janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur. Une provision pour gros entretiens (PGE) est désormais 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 2018, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2017	9 900 €
- Reprise provision pour travaux non réalisés ou réaffectés en 2018	-9 900 €
+ Nouvelle provision constituée en 2018	12 900 €
= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2018	12 900 €

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de renouvellement, 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.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de renouvellement, 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 sur l'exercice s'élevaient à 86 K€ et concernent principalement l'aménagement des cuisines des appartements de la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}) ainsi que la réalisation d'une étanchéité sur le mur du jardin mitoyen, et la création d'une deuxième salle d'eau et divers travaux de réaménagement de l'appartement rue Madame à Paris (6^{ème}).

Rue Madame - Paris (6^{ème})

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes sur l'exercice 2018 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

► 1.6.1 Résultats financiers par part

Au 31 décembre 2018, les revenus locatifs s'établissent à 8,04 € par part, reflétant l'impact positif des nouvelles acquisitions et d'un taux d'occupation financier de 100 %.

Par ailleurs, la baisse des charges de 67 %, permet d'afficher un résultat en forte hausse de 1,99 € par part (contre -5,90 € par part sur l'exercice 2016-2017).

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018	
	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 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
TOTAL DES REVENUS	12,40	100,00 %	8,04	100,00 %
CHARGES				
Commission de gestion	1,20	9,69 %	0,71	8,87 %
Autres frais de gestion	7,62	61,42 %	1,78	22,09 %
Charges locatives non récupérées	4,53	36,50 %	1,16	14,39 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	13,35	107,61 %	3,65	45,35 %
Charges financières	4,06	32,75 %	2,32	28,84 %
Amortissements nets				
Provisions	0,90	7,24 %	0,08	1,04 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	4,96	39,99 %	2,40	29,88 %
TOTAL DES CHARGES	18,31	147,60 %	6,05	75,24 %
RÉSULTAT COURANT⁽²⁾	-5,90	-47,60 %	1,99	24,76 %
dont :				
- Revenus distribués avant PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾				
- Revenus distribués après PL ⁽³⁾ et prélèvements sociaux ⁽⁴⁾				
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-5,90		1,99	
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽²⁾	-5,90		-0,35	

(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⁾		Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
		[dont commissions de la Société de Gestion]			
2016/2017	141 063 €	225 116 €	[17 104 €]	159,59 %	181,48 %
2018	281 346 €	209 840 €	[25 611 €]	78,10 %	74,20 %

(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

La phase de constitution du patrimoine étant toujours en cours, votre SCPI ne distribue pas de dividende sur cet exercice.

► 1.6.3 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de 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 2018 des soldes des dettes fournisseurs 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	2					1
Montant total des factures concernées (TTC)	39 846	158	1 015	0	0	1 173
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	5,6%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
(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)						

• 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	n.d.					n.d.
Montant total des factures concernées (TTC)	4 040	5	8 380		18 781	27 166
% du CA de l'exercice (TTC)	1,5%	0,0%	3,2%		7,1%	10,2%
(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)						

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDOS

	Total au 31/12/2017 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2018 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	7 558 100	1 880 940	9 439 040
+Cessions d'immeubles ⁽³⁾			
+Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)			
+Emprunts	3 706 684	1 691 173	5 397 857
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-1 713 888	-474 003	-2 187 891
- Achat d'immeubles (hors frais)	-7 975 042	-3 544 830	-11 519 872
- Investissements immobiliers indirects			
+Dépôts et cautionnements	2 129	1 795	3 924
=SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 577 983	-444 925	1 133 058

(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 2018 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	2016/2017	2018
Résultat de l'exercice	-84 053	71 506
Dotations nettes aux provisions	12 791	3 000
Capacité d'autofinancement	-71 262	74 506
Variation du besoin en fond de roulement	22 843	155 530
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	-48 419	230 037
Achats d'immeubles	-9 052 214	-3 844 746
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations		
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-9 052 214	-3 844 746
Collecte nette	7 558 100	1 880 940
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-781 572	-188 094
Dividendes versés au cours de l'exercice		
Nouveaux emprunts contractés	3 780 000	1 850 000
Remboursements d'emprunts	-75 424	-165 258
Variations des dépôts de garantie	16 124	28 120
Autres variations financières	2 108	6 430
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	10 499 336	3 412 138
VARIATION DE TRÉSORERIE	1 398 702	-202 571
Trésorerie d'ouverture	0	1 398 702
Trésorerie disponible en fin de période	1 398 702	1 196 131
VARIATION DE TRÉSORERIE	1 398 702	-202 571



Rue Saint-Louis-en-l'Île - Paris (4^{ème})

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 2018 ;
- **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 2018, tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par Crédit Foncier Immobilier.

- **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	11 605 507	12 670 000	12 670 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	1 218 225		892 830
- Amortissements	-1 218 225		
- Provision pour gros entretiens	-12 900		
SOUS TOTAL	11 592 607	12 670 000	13 562 830
Agencements			
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières			
Liquidités nettes à investir	-4 427 234	-4 427 234	-4 427 234
SOUS TOTAL	-4 427 234	-4 427 234	-4 427 234
Commission de souscription	969 666		1 015 066
- Amortissements	-969 666		
SOUS TOTAL	0	0	1 015 066
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	7 165 374	8 242 766	10 150 663
Nombre de parts sociales au 31/12/2018	42 609	42 609	42 609
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2019 du solde du dividende 2018	168,17	193,45	238,23

En Euros	31/12/2017	31/12/2018	2018/2017
Valeur comptable / part	164,37	168,17	2,31 %
Valeur de réalisation / part	178,88	193,45	8,15 %
Valeur de reconstitution / part	217,82	238,23	9,37 %

Au 31 décembre 2018, les expertises font ressortir une valeur du patrimoine à 12 670 000 € Hors Droits en progression de 9,3 % par rapport aux prix d'achat hors frais des actifs.



Rue François 1^{er} - Paris (8^{ème})

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité 2018 pour une part de pleine jouissance

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

Revenus fonciers bruts	8,90 €
- Frais et charges déductibles	3,92 €
- Intérêts d'emprunts	2,32 €
= REVENUS FONCIERS NETS	2,66 €
dont revenus fonciers de source française	2,66 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
DONT REVENUS NETS OUVRANT DROIT AU CIMR	2,21 €
% des Revenus ouvrant droit au CIMR	83,03 %
PRODUIT FINANCIERS	0,00 €
Rappel dividende ordinaire versé	0,00 €
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 : 2,07 €

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

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	175,90 €
Pour les non-résidents fiscaux	175,90 €

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

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra 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.

Pour éviter aux contribuables d'acquitter deux fois l'impôt en 2019 (sur les revenus 2018 et 2019), un mécanisme de Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) est prévu pour les revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement à la source, réalisés et perçus en 2018 (déterminés par la Société de Gestion).

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) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

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).

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 10 115 762 € pour l'exercice 2018 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 144,12 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 71,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 28,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (32,5 équivalents temps plein sur l'exercice) s'élève à 4 062 386 €.

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.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCV sont annexés 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 ce code.

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 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 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.



Rue des Francs-Bourgeois - Paris (4^{ème})



Rue des Ecoles - Paris (5^{ème})

1.11 PERSPECTIVES

Le marché du logement parisien s'est bien comporté en 2018 et continue à offrir de bonnes perspectives. Il valide la stratégie de votre SCPI et l'augmentation de capital en cours sur la base d'un prix de souscription de 235 €/part (en hausse de +6,8 % par rapport au prix précédent pour rappel).

En 2019, votre Société de Gestion entend poursuivre le développement de votre SCPI à travers des investissements sélectifs dans des logements « Prime » parisiens, recelant des potentiels de revalorisation.



Rue de la Pompe - Paris (16^{ème})



2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	26	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	28
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	27	2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	30
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	27	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018.....	34

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2017		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	8 047 841	8 540 000	11 605 507	12 670 000
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-9 900		-12 900	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	8 037 941	8 540 000	11 592 607	12 670 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	2 129	2 129	3 924	3 924
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	42 333	42 333	32 142	32 142
Autres créances	6 300	6 300	28 722	28 722
Provisions pour dépréciation des créances	-2 891	-2 891	-2 891	-2 891
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 398 702	1 398 702	1 196 131	1 196 131
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 446 573	1 446 573	1 258 028	1 258 028
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-3 724 937	-3 724 937	-5 446 024	-5 446 024
Dettes d'exploitation	-39 241	-39 241	-76 044	-76 044
Dettes diverses	-32 236	-32 236	-162 456	-162 456
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-3 796 413	-3 796 413	-5 684 524	-5 684 524
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
TOTAL V (Comptes de régularisation)			-737	-737
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	5 688 101		7 165 374	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		6 190 160		8 242 766

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	5 259 960		1 216 608	6 476 568
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	2 298 140		664 332	2 962 472
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 713 888		-474 003	-2 187 891
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	-72 058		-1 170	-73 228
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU		-84 053		-84 053
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			71 506	71 506
Résultat de l'exercice n-1	-84 053	84 053		
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	5 688 101	0	1 477 273	7 165 374

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2017	Exercice N ⁽¹⁾ , clos le 31 décembre 2018
Dettes garanties ⁽²⁾	3 704 576	5 389 318
Engagements donnés sur les placements immobiliers		
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		
Garanties données		
Garanties reçues	30 151	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 2017	Exercice N, clos le 31 décembre 2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	110 912	265 702
Charges facturées	1 074	10 456
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	65 679	23 060
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretiens		9 900
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	932 316	285 909
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	1 109 981	595 027
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 074	10 456
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	16 716	26 610
Travaux de gros entretiens	39 717	
Frais d'acquisitions	932 316	285 909
Dotations aux provisions pour gros entretien	9 900	12 900
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
DÉPRÉCIATION POUR CRÉANCES DOUTEUSES	2 891	
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	53 334	83 288
Autres charges immobilières	8 027	14 945
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 063 975	434 109
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	46 006	160 918
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	781 572	188 094
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	781 572	188 094
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	17 104	25 611
Commission de souscription	781 572	188 094
Diverses charges d'exploitation	108 458	63 802
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	907 134	277 506
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-125 562	-89 412

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2017	Exercice N, clos le 31 décembre 2018
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	4 493	
Charges financières diverses	4	
Dépréciations		
Total des charges financières	4 498	
RÉSULTAT FINANCIER	-4 498	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel		
RÉSULTAT NET	-84 053	71 506

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 1^{er} janvier 2017.

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

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. Au 31 décembre 2018, tous les actifs ont 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	31/12/2017	Entrées	Sorties	31/12/2018
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	8 047 841	3 558 837	1 170	11 605 507
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	2 129	1 795	0	3 924
TOTAL	8 049 969	3 560 632	1 170	11 609 431

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 11 519 872 €
- les immobilisations de remplacement pour 85 636 €

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières autres que les titres de participation (3 924 €) correspondent à divers fonds de roulement constitués auprès des syndic de copropriété.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/2017	Entrées	Sorties	31/12/2018
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 ⁽¹⁾	9 900	12 900	9 900	12 900
TOTAL	12 791	12 900	9 900	15 791

(1) Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2018	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2018
Dépense de l'exercice N	9 900		9 900	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1		12 900		12 900
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				
TOTAL	9 900	12 900	9 900	12 900

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2018, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 12 727 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 18 487 €, 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 sont principalement composées des remboursements de taxes, soit 22 040 € correspondant pour l'essentiel à un crédit de TVA à reporter.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « Disponibilités » en banque à hauteur de 1 196 131 €.

DETTES D'EXPLOITATION

	Solde au 31/12/2018
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	5 578 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	18 118 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion 47 722,28 €)	48 279 €
- Dettes fiscales / TVA	4 070 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	
- Créditeurs divers (trop perçus)	127 699 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	34 757 €
TOTAL	238 501 €

DETTES FINANCIÈRES

	Solde au 31/12/2018
- Dettes bancaires	5 389 318 €
- Intérêts courus non échus	8 539 €
- Dépôts de garantie	48 167 €
TOTAL	5 446 024 €

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû de la dette bancaire (5 389 318 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	258 875	1 078 239	2 300 204	3 637 318
Emprunts "In fine"			1 752 000	1 752 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				0
Emprunts "In fine"				0
TOTAL	258 875	1 078 239	4 052 204	5 389 318

(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 2018	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	584 252	
Augmentation des primes d'émission	664 332	2 962 472
- Écarts sur remboursements de parts		
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats et amortissements	-285 909	-1 218 225
- Commission de souscription	-188 094	-969 666
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2018	774 581	774 581

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat au 31 décembre 2018 ressort à 71 506 €.

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

	2018
les loyers :	265 702 €
les charges et taxes refacturées :	10 456 €
les produits annexes :	23 060 €
les reprises de provisions pour gros entretiens	9 900 €

Les produits annexes correspondent à une garantie locative par SOFIDY à SOFIPRIME, pour une durée d'un an à compter du 1^{er} juin 2017, sur l'actif de la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}) afin de pallier les pertes locatives consécutives à d'importantes nuisances générées par des travaux entrepris sur l'immeuble mitoyen et au départ des locataires, et à la prise en charge par SOFIDY des frais (avocats, experts) dans le cadre des contentieux en cours sur cet immeuble. Cette garantie locative a pris fin le 31 mai 2018.

Le compte « transfert de charges immobilières » de 285 909 € 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 :

	2018
les charges ayant leur contrepartie en produits :	10 456 €
dont charges récupérables :	4 864 €
dont taxes récupérables :	5 592 €
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	26 610 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	12 900 €
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	83 288 €
le poste « autres charges immobilières » :	14 945 €
dont taxes non récupérables :	14 680 €
dont assurances :	265 €

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 188 094 € 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 25 611 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 63 798 €, sont constituées :

	2018
des honoraires divers (avocats, location, technique...)	14 171 €
des frais bancaires	4 108 €
des honoraires du dépositaire	13 866 €
des honoraires du Commissaire aux Comptes	6 240 €
des frais annuels d'expertise de Crédit Foncier Expertise	6 012 €
des frais d'actes et contentieux	624 €
de la TVA non récupérable	9 953 €
de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	329 €
des frais postaux	6 247 €
des frais de voyages et déplacements	1 879 €
des frais de réception	216 €
de concours divers	153 €

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 188 094 € 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 2018, la SCPI n'est engagée dans aucune acquisition.

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 et La Banque Palatine, 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 2018 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 188 094 € HT, une commission de gestion d'un montant de 25 012 € HT.

À compter du 1^{er} juin 2017 et pour une durée d'un an, 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 (8^{ème}). À ce titre, la SCPI a comptabilisé un produit de 23 060 €. La garantie locative et la prise en charge des différents frais ont pris fin le 31 mai 2018.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2018

▶ 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.

En Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2018		
	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	8 047 841	8 540 000	492 159	11 605 507	12 670 000	1 064 493
TOTAL	8 047 841	8 540 000	492 159	11 605 507	12 670 000	1 064 493

(1) Dont 161,8 KE 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 m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75008	38 rue François 1 ^{er}	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		191 287	1 691 287
PARIS	75004	29 ^{bis} rue des Francs-Bourgeois	Particulier	47	12/07/2017	543 200		69 500	612 700
PARIS	75004	30 rue Saint Louis en l'Île	Particulier	48	29/09/2017	690 000		56 260	746 260
PARIS	75005	25 rue des Écoles	Particulier	53	15/12/2017	705 000		90 450	795 450
PARIS	75006	19 rue Servandoni	Particulier	164	21/12/2017	1 600 000		204 400	1 804 400
PARIS	75004	39 rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie	ACNE France	268	26/07/2018	2 226 000		181 450	2 407 450
PARIS	75016	143-145 rue de la Pompe	Particulier	119	05/10/2018	1 320 000		103 602	1 423 602
TOTAL GÉNÉRAL				1 056		11 593 100	12 407	1 218 225	12 823 733

(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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour le premier exercice social de la SCPI SOFIPRIME clôturé le 31 décembre 2018.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 6 mars 2018, le 29 mai 2018, le 11 octobre 2018 puis le 11 mars 2019 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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.

SOFIDY a également présenté aux membres du Conseil, l'opération de rachat de la Société de Gestion par TIKEHAU CAPITAL. SOFIDY a confirmé que cette opération ne changera pas l'organisation opérationnelle de la Société de Gestion et sera sans conséquence pour la gestion de votre SCPI.

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 2018 et les perspectives 2019.

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 2018 s'est clôturé par un bénéfice de 71 506 € (soit 1,68 € 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. À périmètre constant, on observe une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de 5,5 % par rapport à 2017, et 9,4 % 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 1^{er} (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€. Elyréal a fait appel de cette décision en juillet 2018 et SOFIPRIME a déposé ses conclusions auprès du tribunal.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées et notamment la provision pour gros entretiens portée à 12 900 € au 31 décembre 2018 compte tenu du programme pluriannuel d'entretien sur cinq ans.

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

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

Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

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 2018)

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 31/12/2018, 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 1^{er} janvier 2018 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, présentés 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 et 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 18 mars 2019

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 2018)

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 2018 un montant de 25 012 €.

- 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 599 €.

- 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 188 094 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2018.

- 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 1^{er} 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 (8^{ème}).

Au titre de cette garantie locative, votre société a comptabilisé un produit de 23 060 €.

Bry-Sur-Marne, le 18 mars 2019

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet GUINARD

Erwan GUINARD



5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 MAI 2019

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 MAI 2019

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 2018 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 2018 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 2018, c'est-à-dire :

Bénéfice distribuable :

- Résultat de l'exercice 2018	:	71 506,47 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs :		<u>-84 053,40 €</u>

Bénéfice distribuable : -12 546,93 €

au report à nouveau portant ce dernier à -12 546,93 €.

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 2018, à savoir :

- valeur comptable : 7 165 373,52 €, soit 168,17 € par part ;
- valeur de réalisation : 8 242 766,37 €, soit 193,45 € par part ;
- valeur de reconstitution : 10 150 662,63 €, soit 238,23 € 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 2019.

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 2019.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 000 € pour l'année 2019, 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 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.



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