



SOFIPIERRE



# SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



# RAPPORT ANNUEL

Exercice

**2017**

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

▶	<b>PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE</b>	<b>5</b>
---	--	----------

▶	<b>CHIFFRES CLÉS 2017</b>	<b>6</b>
---	---------------------------	----------

## 1.

	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017</b>	<b>9</b>
--	---	----------

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ.....	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.....	19
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	22
1.8	FISCALITÉ.....	23
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE.....	24
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL.....	25
1.11	PERSPECTIVES.....	26

## 2.

	<b>RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017</b>	<b>27</b>
--	--	-----------

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	28
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	29
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN (1) AU 31 DÉCEMBRE 2017.....	29
2.4	COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	30
2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	32
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017.....	38

## 3.

	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>45</b>
--	---	-----------

## 4.

	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017)</b>	<b>47</b>
--	---	-----------

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	48
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES.....	50

## 5.

	<b>PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2018</b>	<b>51</b>
--	---	-----------

1

2

3

4

5

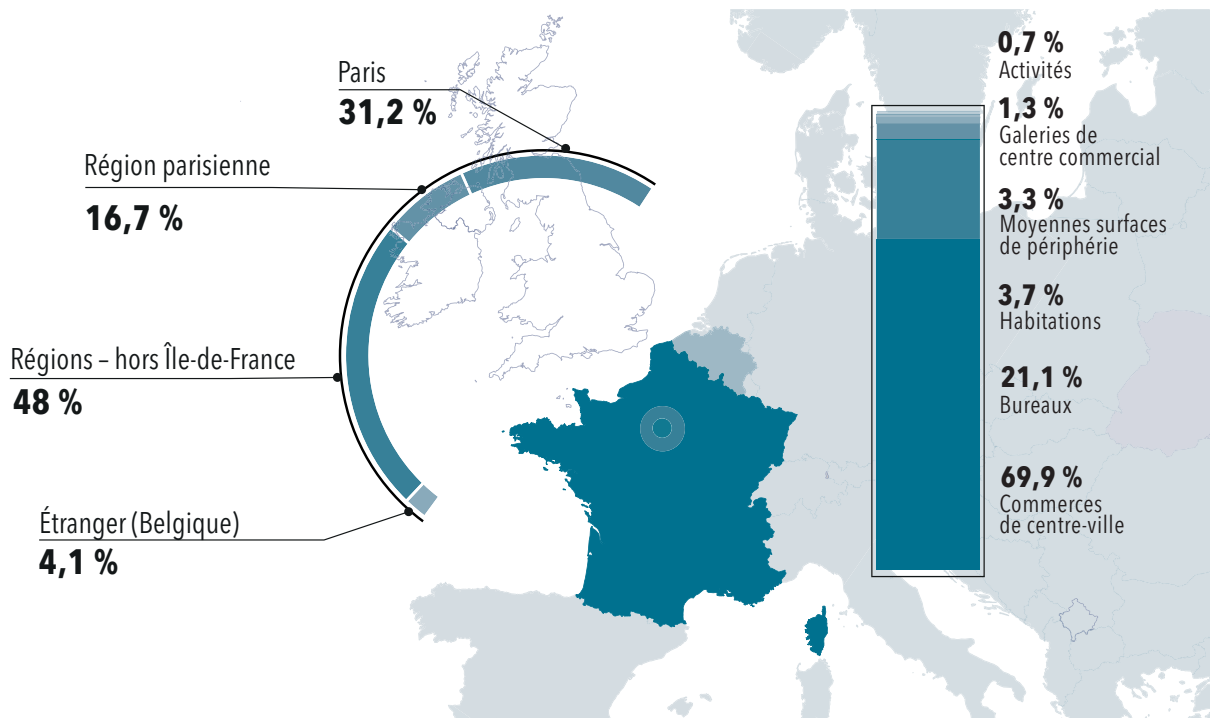
# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

<b>PROFIL</b>	<p>SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces et les bureaux, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 15-18 en date du 31 juillet 2015 actualisé en août 2016.</p> <p>Date de création : 1989</p>
<b>SIÈGE SOCIAL</b>	<p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p>
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<p>M. Jean CHORRO, représentant la Société « La Vergnolles », Président</p> <p>M. Patrick ARDIZZONI, représentant la Société « ARDIFI »</p> <p>M. Olivier BLICQ</p> <p>Mme Isabelle DOUSSINEAU</p> <p>M. Serge DRAHMANI</p> <p>M. Régis GALPIN</p> <p>M. Miguel GARCIA</p> <p>Mme Sylvie HUGUET</p> <p>M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »</p> <p>Mme Béatrice POUZANCRE PARENT</p> <p>Mme Françoise LEROY</p>
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<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 Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<p>Titulaire : Cabinet GUINARD - M. Erwan GUINARD - 11 rue de Maréchal FOCH - 94360 Bry sur Marne</p> <p>Suppléant : M. Jean-Thierry ROUMAGNE - 5, place Hoche - 24009 Périgueux</p>
<b>DÉPOSITAIRE</b>	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
<b>INFORMATIONS</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>



# CHIFFRES CLÉS 2017

Composition du patrimoine à fin 2017 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



**102,8M€**

Capitalisation au 31/12/2017

**4,62 %**

Taux de distribution sur valeur de marché 2017

**274**

Unités locatives

**93,90 %**

Taux d'occupation financier en 2017

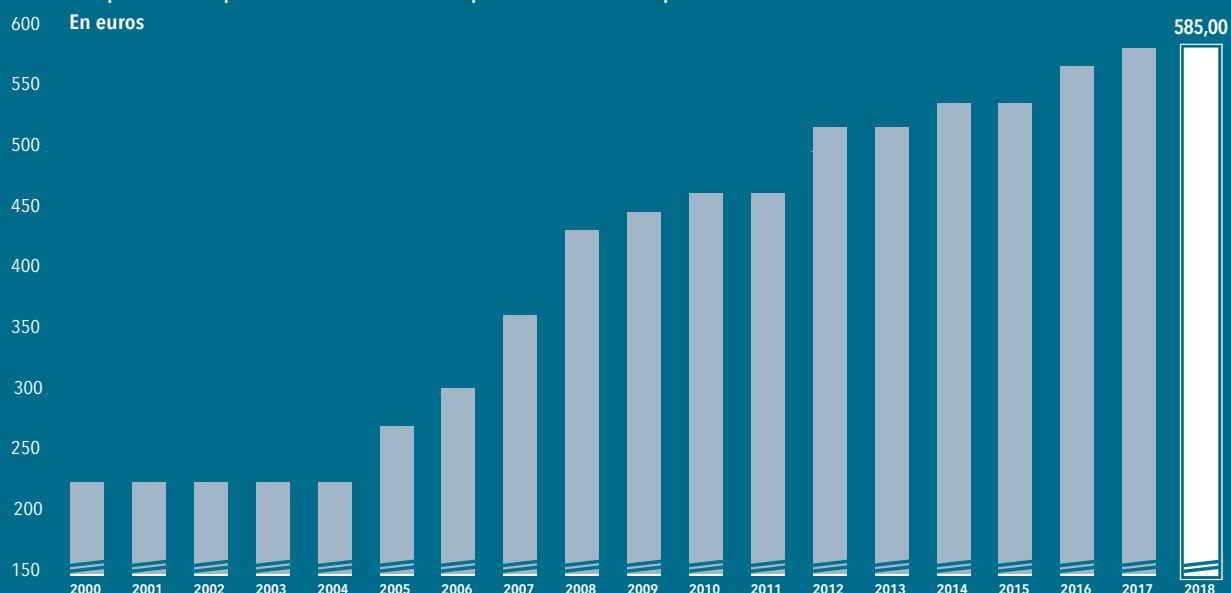
**10,49 %**

Taux de rendement interne au 31/12/2017 depuis la reprise de la gestion de la SCPI par SOFIDY (1999)

**1 684**

Associés

## Historique du prix de souscription de la part



## COMPTE DE RÉSULTAT

	31.12.17		31.12.16	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
Produits	10 216 925		10 402 197	
dont loyers	6 871 639		6 418 174	
Charges	5 624 525		5 962 667	
Résultat	4 592 400	26,78	4 439 529	29,88
Bénéfice distribuable	6 806 720		6 213 315	
Dividende ordinaire	4 627 088	27,00	4 002 493	27,00

## CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	26 709 136		25 641 488	
Total des capitaux propres	68 757 934		66 521 179	
Immobilisations locatives	104 868 858		90 874 882	
Dettes bancaires	34 246 460		30 731 324	
Nombre de parts	175 718		168 694	
Nombre d'associés	1 684		1 621	
Capitalisation	102 795 030		98 685 990	
Prix de souscription <sup>(1)</sup>		585,00		585,00
Valeur de retrait		526,50		526,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		585,00		576,32

## PATRIMOINE

Valeur vénale brute (expertise hors droits)	121 276 000		106 579 800	
Valeur comptable	68 757 934	391,30	66 521 179	394,33
Valeur de réalisation	85 427 179	486,16	82 580 343	489,53
Valeur de reconstitution	104 759 604	596,18	100 449 323	595,45
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	41 690 m <sup>2</sup>		36 828 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	93,90 %		92,53 %	

(1) le prix de souscription par part a été porté à 585 € à compter du 22 août 2016

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

(3) 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.

## PERFORMANCE

	2017	2016
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4)(5)</sup>	4,62 %	4,68 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 1,51 %	+ 5,49 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	4,62 %	4,74 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 0,00 %	+ 2,63 %

(4) 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

(5) indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance

(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 souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE<sup>(7)</sup>

	Au 31.12.17	Au 31.12.16
TRI sur 10 ans	7,96%	10,23%
TRI sur 15 ans	12,75%	12,22%
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY	10,49 %	10,66 %
TRI depuis l'origine	2,84 %	2,79 %

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

1

2

3

4

5





Rue du Dragon - Paris (6<sup>ème</sup>)

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ	10	1.8	FISCALITÉ	23
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	12	1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE	24
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	13	1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	25
1.4	GESTION LOCATIVE	16	1.11	PERSPECTIVES	26
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	17			
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	19			
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	22			

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ

### ► 1.1.1 Perspective économique

A la suite d'une année 2017 qui a vu une claire amélioration de l'environnement économique mondial dans les différentes zones géographiques, 2018 s'annonce sur une note positive. La croissance américaine n'a pas faibli et le stimulus fiscal finalement adopté devrait continuer de porter l'économie en 2018. Le commerce mondial serait tiré par la reprise des économies émergentes et le redémarrage de la consommation, entraînant les importations dans leur sillage.

Dans la zone euro, la croissance a de nouveau été soutenue en 2017 (+ 2,4%) et le climat des affaires est au plus haut depuis 17 ans : les incertitudes politiques en Europe, avec les modalités du Brexit, la crise catalane, la constitution plus laborieuse que prévu d'une majorité de gouvernement en Allemagne ainsi que les élections à venir en Italie, ne semblent pas pour l'instant affecter le moral des entrepreneurs.

La France devrait s'inscrire dans ce mouvement d'ensemble : après une année 2017 qui a vu son économie croître au-delà des prévisions à +1,9%, la croissance annuelle en 2018 s'établirait entre +1,7% et +1,9% selon les sources, portée par les investissements publics et privés en hausse, ainsi qu'une consommation des ménages soutenue malgré un possible ralentissement du pouvoir d'achat du fait du calendrier fiscal. Il est à noter que le climat des affaires est en constante progression, atteignant son plus haut en novembre 2017, les différents secteurs étant à l'unisson : qu'il s'agisse de l'industrie, des services marchands, ou de la construction. De plus, le taux de chômage est prévu en léger repli grâce à la vigueur de l'emploi marchand. Toutefois, la balance commerciale, fortement déficitaire et les contraintes budgétaires liées à un endettement excessif, brideront la croissance qui restera inférieure à la moyenne européenne.

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Aux Etats-Unis, la confirmation du plein emploi (taux de chômage à 4,1% en décembre 2017), et une inflation maîtrisée autour de 2% a permis à la FED de mettre en place la normalisation de sa politique monétaire passant par une hausse des taux directeurs à 1,25% en juin, suivie d'une remontée progressive à venir, et la réduction de son bilan.

A l'inverse, malgré un ralentissement à venir, la BCE a poursuivi ses achats de titres, certes dans une moindre proportion, et sa politique monétaire accommodante. Dans ce contexte, les taux d'intérêt restent très bas dans la zone euro comparativement aux États-Unis. Pour la France, le taux souverain à 10 ans est globalement stable autour de 0,7 % depuis l'été, contre 2,3 % pour les titres américains.

### ► 1.1.3 Le marché immobilier en 2017

Dans ce contexte de croissance économique et de fondamentaux locatifs solides, le marché de l'investissement immobilier européen signe une nouvelle année record avec notamment une reprise en Grande Bretagne, un marché allemand porteur malgré un ralentissement, et l'intérêt suscité par de nouvelles zones géographiques (Scandinavie, Europe centrale ou Bénélux) pour des raisons de diversification.

Dans cet environnement favorable, la France confirme son dynamisme en 2017 avec plus de 26 milliards d'euros investis, en légère baisse par rapport à 2016 (-3%). Ce chiffre constitue une performance au vu de la liquidité limitée du marché en raison de l'offre réduite sur les actifs les plus qualitatifs, compensée par la concrétisation d'opérations de taille importante (Cœur Défense et deux grands portefeuilles logistique paneuropéens : Logicor et Gazeley).

La poursuite de la compression des taux de rendements « prime » et l'assèchement des offres ont poussé les investisseurs à diversifier davantage leurs investissements dans le but d'obtenir les rendements visés. Les produits à valeur ajoutée, comme les Vente en l'Etat Futur

d'Achèvement parfois faiblement pré-commercialisées, ont donc représenté une part notable du marché. En contrepartie, les investissements se sont concentrés vers les zones géographiques les plus reconnues.

En termes de typologie d'investisseurs, les institutionnels nationaux (SCPI, OPCI grand public ou foncières) continuent de dominer le marché. Ceux-ci s'intéressent de plus en plus aux marchés internationaux comme relai de croissance, leur permettant de diversifier leurs risques, après plusieurs années d'activité élevée en France. Le poids des acteurs internationaux (à noter la poussée des investisseurs Asiatiques) est légèrement remonté grâce à la signature de grandes transactions en fin d'année.

#### COMMERCES

Malgré une bonne consommation des ménages, le marché des commerces a été moins actif en 2017 avec un volume de transaction de 3,6 milliards d'euros, confirmant une tendance baissière constatée en 2016 (respectivement 4,7 et 5,3 milliards d'euros échangés en 2016 et 2015). Inadéquation entre les actifs disponibles et les attentes qualitatives des investisseurs, faible rotation des



portefeuilles, questionnements liés à la concurrence du e-commerce continuent de peser sur le marché.

Malgré de belles signatures en fin d'année, le segment des centres commerciaux ne joue plus son rôle de locomotive. En revanche, le segment du « high street retail » (boutiques de pied d'immeubles) a durablement pris le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

La compression des taux de rendements a continué cette année sur les différentes catégories de commerce, atteignant 2,25% pour les meilleurs actifs prime à Paris, 3,75% et 4,5% respectivement pour les centres commerciaux et les commerces de périphérie en province.

**BUREAUX**

Avec 18,8 milliards d'euros d'investissements, le marché des bureaux enregistre une très belle année 2017, en ligne avec les niveaux records de 2016.

En dehors de la région parisienne, concentrant historiquement la grande majorité des investissements, les marchés de province se sont bien comportés avec notamment la transaction « New Age » à Lyon, permettant à la région Auvergne-Rhône-Alpes de devancer nettement les régions Hauts-de-France et Pays-de-la-Loire en volume de transactions.

La baisse générale des rendements et la plus grande rareté des biens ont poussé les investisseurs à prendre davantage

de risques, illustrés par le volume record de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (4 milliards d'euros engagés).

Grace à l'amélioration des créations nettes d'emploi, en particulier dans le tertiaire, la hausse de la demande devrait bénéficier au marché locatif en Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales, permettant de garder un niveau de commercialisation robuste.

Un redressement des loyers dans les zones tendues, à Paris notamment, est attendu, cependant, la pression sur les taux de rendements s'est poursuivie, avec notamment un rendement prime de 3,0% dans le Quartier Central des Affaires de Paris à fin 2017.

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

- elle a maintenu des mesures de régulation de la collecte d'épargne nouvelle,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement active, majoritairement portée sur des emplacements de centre-ville et de milieu urbain, afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long terme,
- elle a accompagné cette politique d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt historiquement favorable,
- elle a saisi des opportunités d'arbitrer quelques actifs,
- elle s'est employée à améliorer le taux d'occupation du patrimoine en s'efforçant de résister aux pressions baissières des locataires.



Rue de Dunkerque - Saint-Omer (62)



ZAC Danton - Courbevoie (92)

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## ▶ 1.2.1 Évolution du capital

En 2017, 8 047 nouvelles parts ont été souscrites et 1 023 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 4 168 886 €.

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 Décembre
2013	17 264 920,00	12 639 240,00	11 956 680,00	113 585	1133	1 263 924,00	540,00
2014	19 256 424,00	7 756 560,00	7 143 228,00	126 687	1250	775 656,00	540,00
2015	22 098 672,00	10 891 290,00	10 287 354,00	145 386	1405	1 089 129,00	570,00
2016	25 641 488,00	15 479 505,00	13 649 999,00	168 694	1621	1 547 950,50	585,00
<b>2017</b>	<b>26 709 136,00</b>	<b>4 707 495,00</b>	<b>4 168 886,00</b>	<b>175 718</b>	<b>1684</b>	<b>470 749,50</b>	<b>585,00</b>

## ▶ 1.2.2 Fluidité du marché secondaire des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 1 023 parts ont été retirées pendant l'année 2017. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les

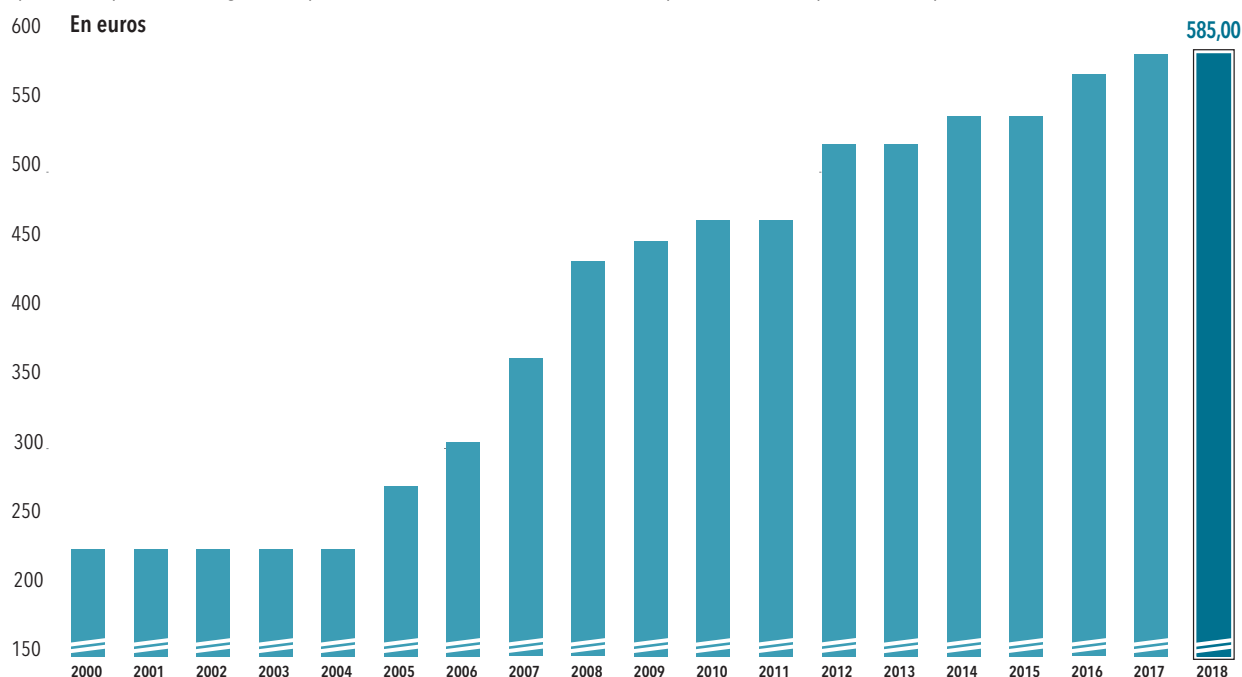
associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande. Au 31 décembre 2017, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
			au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2013	-	1 421	1,56%	1,25%	N/S	-	-
2014	174	1 262	1,11%	1,00%	N/S	-	33,33 €
2015	182	1 236	0,98%	0,85%	N/S	-	616,67 €
2016	-	3 551	2,44%	2,10%	N/S	-	308,33 €
<b>2017</b>	<b>-</b>	<b>1 023</b>	<b>0,61%</b>	<b>0,58%</b>	<b>N/S</b>	<b>-</b>	<b>750,00 €</b>

\*Hors décès et succession

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

Depuis la reprise de la gestion par SOFIDY de la SCPI en 1999, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ► 1.3.1 Investissements de l'exercice

En 2017, SOFPIERRE a réalisé un programme d'investissement très mutualisé de 15,4 M€ frais inclus (26 acquisitions) portant principalement sur des murs de commerces, mais aussi des cellules de galeries commerciales de proximité et un immeuble de bureaux à Bordeaux centre. Ont ainsi été notamment acquis :

- un immeuble de bureaux de 716 m<sup>2</sup> situé rue de Tauzia à Bordeaux (33) représentant 26,8 % des acquisitions de l'année ;
- un portefeuille de trois commerces parisiens situés rue Danton (6<sup>ème</sup>), rue du Faubourg St-Honoré (8<sup>ème</sup>) et rue Logelbach (17<sup>ème</sup>) représentant 17,6 % des acquisitions de l'année ;

L'ensemble des acquisitions de l'année est détaillé dans le tableau ci-après :

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	MENTON (06) - 6, place du Cap / 10, rue Ciapetta	Puglia	44	452 041 €	19/01/2017
CCV	AVIGNON (84) - 34, boulevard Saint Michel	Foncia Fabre Gilbert	716	1 106 061 €	31/01/2017
CCV	PARIS (17 <sup>ème</sup> ) - 2bis, rue Logelbach	GEV Développement	182	899 941 €	29/03/2017
CCV	PARIS (8 <sup>ème</sup> ) - 155, rue du Faubourg Saint Honoré	Homyz Studio	120	1 058 335 €	29/03/2017
CCV	PARIS (6 <sup>ème</sup> ) - 9, rue Danton	Sushi Odéon	129	752 524 €	29/03/2017
CCV	BESANCON (25) - 3, rue des Granges	JMH	64	398 300 €	12/05/2017
CCV	BESANCON (25) - 44, Grande Rue	Bisson	88	512 100 €	12/05/2017
GCC	SOISY-SUR-SEINE (91) - Centre Commercial Les Meillottes	Sara Mantovani	172	765 600 €	12/05/2017
GCC		Mme Carole Gautier	70		
GCC		SV. Guyot Traiteur	151		
GCC		SV. Guyot Traiteur	115		
GCC		Libre	6		
CCV	CANNES (06) - 74, boulevard Carnot	Togi Santé Groupe	100	453 533 €	03/07/2017
BUR	BORDEAUX (33) - 32, rue Tauzia	SNCF / Eurocargo / SPCL	1 860	4 130 540 €	03/10/2017
CCV	LYON (69) - 4, rue du Plat	JB Rodde	42	242 439 €	11/10/2017
CCV	LYON (69) - 18, rue Childebert	EOVI Mutuelle	55	678 811 €	11/10/2017
CCV	BISCAROSSE (40) - 185, av. de la Plage	Café Cosy	366	949 400 €	26/10/2017
CCV	BISCAROSSE (40) - 40, rue de Tamaris	Coup & Beach	37		
GCC	COLOMIERS (31) - Centre Commercial	Bonobo	220	992 650 €	03/11/2017
GCC		Scottage	87		
GCC		Nicolas	40		
GCC		Vert anis	73		
CCV	MARSEILLE (13) - 19, rue Venture	Les Garçons faciles	41	306 750 €	06/11/2017
CCV	SANARY-S/MER (83) - Pl. Albert Cavet	Steakhouse	96	363 100 €	01/12/2017
CCV	ANNEMASSE (74) - 16, rue de la Gare	Damart	236	952 700 €	28/12/2017
CCV	ANGERS (49) - 17-19 rue Valdemaine	E.L.Création	33	338 500 €	29/12/2017
<b>TOTAL</b>			<b>5 144 m<sup>2</sup></b>	<b>15 353 325 €</b>	

\*CCV : commerces de centre-ville / BUR : bureaux / GCC : Galerie de Centre Commercial

Les investissements réalisés à 77,4 % en région (métropoles régionales comme Bordeaux, Lyon, Angers, etc.) procurent une rentabilité immédiate moyenne de 6,20 %.

### ► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires amortissables sur des durées comprises entre 10 et 15 ans pour un montant global de 7 105 K€ (46,0 % du montant des investissements) à un taux fixe moyen de 1,44 %.

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire s'élève à 34,2 M€ soit 28,2 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits), et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2017 est de 2,67 % contre 2,84 % en 2016 et le coût instantané au 31 décembre 2017 de 2,50 %,
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 83,1 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 16,9 % contre 21 % à la fin de l'exercice précédent ; ce pourcentage est ramené à 12,5 % après prise en compte d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 2%) de 1 M€ à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2017 et d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 2%) de 0,5 M€ à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2018,
- la durée de vie moyenne (duration) est de 5 ans et 6 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 10 ans et 4 mois,

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

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice précédent (ce ratio doit rester inférieur à 50% conformément aux statuts) ressort à 32,1 % au 31 décembre 2017.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2017 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,40 et 1,40 (contre 1,27 et 1,27 au 31 décembre 2016).

Pour rappel, le montant maximal cumulé de la dette a été fixé à 53 289 900 € lors de l'Assemblée Générale du 31/05/2017 par application de 50% de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent.

(1) L'effet de levier de SOFIERRE 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'intérêts.

### ► 1.3.3 Arbitrages de l'exercice

Votre SCPI a continué à mettre en œuvre sa stratégie d'arbitrage au profit d'achats d'actifs commerciaux. Au cours de l'exercice 2017 ont ainsi été cédés :

- un immeuble de bureaux à Saint-Denis (93) détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE (10 % SOFIERRE / 90 % IMMORENTE), pour un prix net vendeur de 382 K€

s'agissant de la quote-part pour SOFIERRE dégageant une plus-value nette de fiscalité de 77 K€ ;

- un emplacement de parking rue de Grenelle à Paris (7<sup>ème</sup>), pour un prix net vendeur de 60 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 79 605 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

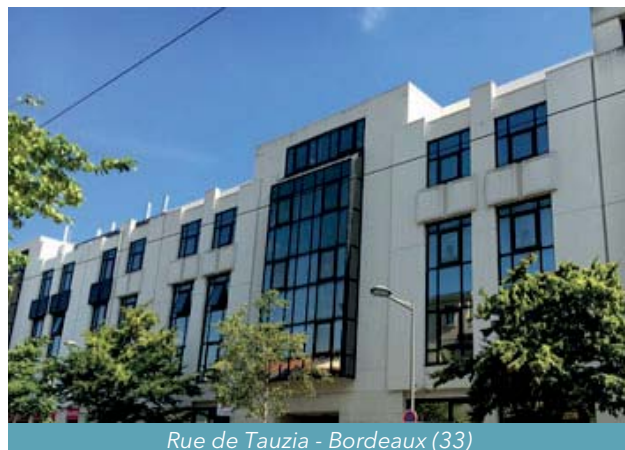
Prix de Vente	Plus-values (nettes de fiscalité)	Valeur d'expertise (au 31 décembre 2016)	Prix de vente vs valeur d'expertise
442 000 €	+ 79 605 €	483 000 €	- 8,49 %

Conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2015, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions

d'immeubles, correspondant à 2,5 % HT des prix de vente. A ce titre, la commission due à SOFIDY s'élève à 11 050 € HT.



Rue Ricard- Niort (79)

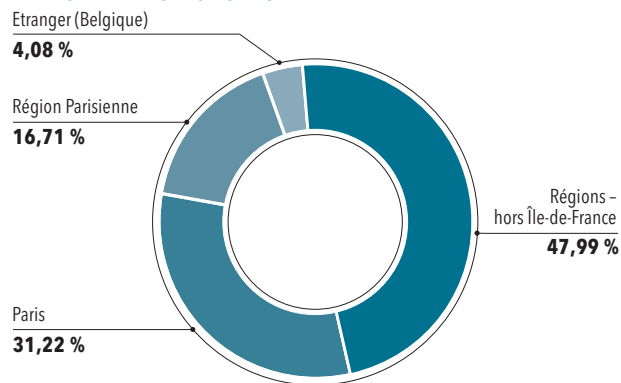


Rue de Tauzia - Bordeaux (33)

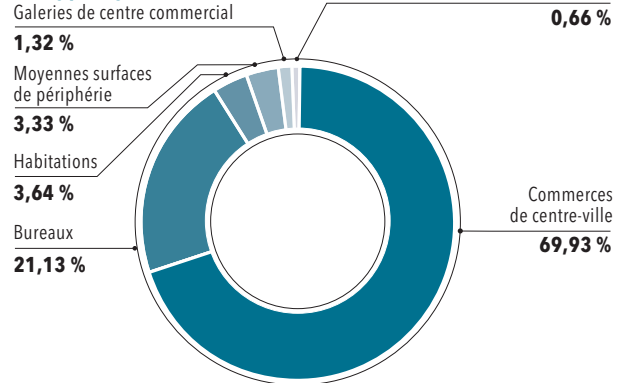


### 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2017

#### Par répartition géographique



#### Par typologie d'actif



COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 [EN % DES VALEURS VÉNALES HD]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL 2017	TOTAL 2016
Paris	3,33%	7,64%	20,25%	0,00%	0,00%	0,00%	31,22%	31,48%
Région Parisienne	0,00%	4,79%	9,14%	0,00%	0,56%	2,22%	16,71%	19,08%
Province	0,00%	8,69%	36,46%	0,66%	0,76%	1,42%	47,99%	44,78%
Etranger (Belgique)			4,08%				4,08%	4,65%
<b>TOTAL 2017</b>	<b>3,33%</b>	<b>21,13%</b>	<b>69,93%</b>	<b>0,66%</b>	<b>1,32%</b>	<b>3,64%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
TOTAL 2016	3,86%	19,56%	75,88%	0,70%			100,00%	

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2017 [EN SURFACES (m²)]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL
Paris	403 m²	936 m²	2 937 m²	0 m²	0 m²	0 m²	4 275 m²
Région Parisienne	0 m²	2 074 m²	3 053 m²	0 m²	513 m²	1 271 m²	6 911 m²
Province	252 m²	4 134 m²	20 485 m²	1 283 m²	421 m²	1 912 m²	28 487 m²
Etranger (Belgique)	0 m²	0 m²	2 017 m²	0 m²	0 m²	0 m²	2 017 m²
<b>TOTAL</b>	<b>655 m²</b>	<b>7 144 m²</b>	<b>28 492 m²</b>	<b>1 283 m²</b>	<b>934 m²</b>	<b>3 183 m²</b>	<b>41 690 m²</b>

EVOLUTION DU PATRIMOINE DE FIN 2016 À FIN 2017 [EN % DES VALEURS VÉNALES HD]

La stratégie d'investissement en murs de commerces de centre-ville poursuivie en 2017 a permis de faire évoluer les

proportions d'actifs au bénéfice des locaux commerciaux de la façon suivante :

	31.12.17	31.12.16
Commerces de centre-ville	69,93%	75,88 %
Moyennes surfaces de périphérie	3,33%	
Galeries de centre commercial	1,32%	
Bureaux	21,13%	19,56%
Activités	0,66%	0,70%
Habitations	3,64%	3,86%

## 1.4 GESTION LOCATIVE

### ► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 93,90 %, en hausse sensible par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (92,53 %). Ce taux 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.

La vacance de 6,10 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 446 781 €.

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

Au cours de l'exercice 2017, les actions de gestion locative ont permis de :

- renouveler neuf baux avec une légère baisse du loyer de -2,1 % (389 K€ contre 397 K€). La relocation d'un actif situé rue de Reuilly à Paris (12<sup>ème</sup>) suite à une assignation devant le TGI en demande de fixation des loyers explique cette baisse de loyer. Le loyer retenu par l'expert est de 48,9 K€ contre 60,5 K précédemment ;
- relouer sept surfaces de bureaux (boulevard des Coquibus à Evry (91), place Jules Ferry à Lyon (69), Boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>), rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92), six commerces de centre-ville à Bruxelles, Toulouse (31), Bussy-St-Georges (77), Auxerre (89), Tournai, Villeurbanne (69), quatre boutiques à Chatillon (92), Grasse (06), Montélimar (26), Saint-Maur-des-Fossés (94) et deux logements boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>).

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	9	4 587 m <sup>2</sup>	397 497 €	389 327 €
Relocations	19	2 022 m <sup>2</sup>	509 654 €	480 482 €
Désécialisations	0	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>6 609 m<sup>2</sup></b>	<b>907 151 €</b>	<b>844 908</b>

Les locaux devenus vacants au cours de l'exercice 2017 sont les suivants :

- un commerce de centre-ville de 44 m<sup>2</sup> rue du Maréchal Foch à Tarbes (65), une boutique de 190 m<sup>2</sup> quai Pierre Scize à Lyon (69), une cellule de centre commercial de 6 m<sup>2</sup> dans le Centre Commercial Les Meillottes à Soisy-Sur-Seine (91), une surface de bureau de 105 m<sup>2</sup> acquise vacante le 03 octobre 2017 rue de Tausia à Bordeaux (33).

### ► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2017 s'établissent à 6 954 457 € contre 6 369 246 € en 2016.

### ► 1.4.4 Honoraires de commercialisation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des

mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 2 287 € HT en 2017, l'essentiel étant par ailleurs remboursé par les locataires.

### ► 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2017, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun autre litige n'a fait l'objet d'une provision.

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

Pour rappel, jusqu'au 31 décembre 2016, votre SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué au montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur, une provision pour gros entretien (PGE) est désormais, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels 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. »

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR s'élevant à 207 455 € au 31 décembre 2016, a été affectée en report à nouveau et la PGE est dotée à hauteur de 298 031 € sur la base des dépenses prévues au plan pluriannuel de travaux.

Au 31 décembre 2017, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

<b>Solde de la provision (PGR) constituée au 31 décembre 2016</b>	<b>207 455 €</b>
- Reprise de la provision (PGR) au 01/01/17*	- 207 455 €
+ Dotation de la provision (PGE) au 01/01/17*	298 031 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2017	50 460 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués 2017	- 150 191 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>198 300 €</b>

\* Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2017 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de nettoyage de la façade d'un immeuble situé place Jules Ferry à Lyon (69), pour un montant de 31 K€ ;
- les travaux de ravalement de parties communes d'un immeuble situé rue Tête d'Or à Tournai pour un montant de 29 K€ ;
- les travaux de ravalement d'un immeuble situé avenue Saint Exupéry à Chatillon (92) pour un montant de 20 K€ ;
- les travaux de réfection toiture sur un actif situé rue Fecauderie à Auxerre (89) pour un montant de 17 K€ ;

- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble situé rue Lafayette à Paris (9<sup>ème</sup>) pour un montant de 15 K€ ;
- les travaux de traitement des sanitaires sur un immeuble situé boulevard de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés pour un montant de 15 K€ ;
- les travaux de réparation et de couverture de la toiture sur un immeuble situé place des Cordeliers à Auxerre (89) pour un montant de 13 K€ ;
- les travaux de remplacement de la verrière d'un actif situé rue Pierre Julien à Montélimar (26) pour un montant de 10 K€.

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

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 423 K€ ont concerné :

- les travaux d'aménagements, la rénovation de l'électricité et l'installation de nouvelles climatisations dans un immeuble de bureaux rue de la Saussière à Boulogne (92) pour 309 K€ ;
- le remplacement des sanitaires dans un immeuble de bureaux place Jules Ferry à Lyon (69) pour 31 K€ ;
- la réfection de balcons et les travaux d'étanchéité de la terrasse d'un immeuble rue Lamartine à Nice (06) pour 30 K€ ;
- la réfection des sanitaires dans un immeuble de bureaux rue Mesplé à Toulouse (31) pour 16 K€ ;
- la réfection complète de la toiture d'un immeuble rue du Dragon à Paris (6<sup>ème</sup>) pour 13 K€ ;
- la réfection et l'isolation de façades dans un immeuble rue du Maréchal Foch à Tarbes (65) pour 10 K€ ;
- le remplacement de la verrière d'un immeuble rue Pierre Julien à Montélimar (26) pour 8 K€ ;
- le remplacement de porte dans un immeuble de bureaux rue Charles Gilles à Tours (37) pour 5 K€.

Les immobilisations de création en 2017 s'élèvent à 90 K€ et concernent la réfection de la toiture du Centre commercial Les Meillotes à Soisy-sur-Seine (91).

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, seront comptabilisées en charges.

## ► 1.5.2 Syndicats de copropriété, administration de biens et suivi technique des immeubles

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

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 2 immeubles ou ensembles immobiliers. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPRIERE se sont élevés à 2 287 € HT en 2017, l'essentiel étant par ailleurs remboursé par les locataires.

## ► 1.5.3 Environnement et développement durable

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale votre SCPI s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire tout en alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, SOFIPRIERE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. Dans le cadre de cette politique de rénovation

SOFIPRIERE travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, une Annexe Environnementale est désormais signée pour tous les baux portant sur des surfaces locatives supérieures à 2.000 m². Cette annexe retranscrit les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité de déchets générée. Elle traduit également l'obligation faite à chaque partie de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions a été piloté de juin 2011 à fin 2012 par un consultant dédié à ces aspects, dont la mission a consisté à mettre en place des outils de pilotage et de reporting, ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. Ces outils et bonnes pratiques sont désormais intégrés dans les processus de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

Conformément au Décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, SOFIPRIERE a intégré dans sa gestion immobilière dès 2018 l'application du décret pour atteindre les économies d'énergie pour les actifs éligibles au décret.

A compter de 2018, des audits environnementaux sont lancés pour tous les actifs faisant l'objet d'une rénovation.

## 1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2017 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### 1.6.1 Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices

Les revenus par part baissent (-10,8 %) essentiellement en raison de recettes locatives et d'un produit exceptionnel importants en 2016 mais également en raison des délais d'investissement de la trésorerie disponible. Toutefois la

diminution du poids des charges financières et un recouvrement efficace permettent de limiter la baisse du résultat courant qui s'établit à 26,78 € (-11,6 % par rapport à 2016).

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	en € H.T.	En % du total	en € H.T.	En % du total	en € H.T.	En % du total	en € H.T.	En % du total	en € H.T.	En % du total
		des revenus		des revenus		des revenus		des revenus		des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	44,78	99,7%	44,89	99,5%	48,36	99,7%	44,24	96,2%	40,92	99,8%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,15	0,3%	0,23	0,5%	0,15	0,3%	0,10	0,2%	0,03	0,1%
Produits exceptionnels							1,66	3,6%	0,06	0,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>44,93</b>	<b>100,0%</b>	<b>45,12</b>	<b>100,0%</b>	<b>48,50</b>	<b>100,0%</b>	<b>46,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>41,01</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,39	9,8%	4,46	9,9%	4,79	9,9%	4,41	9,6%	4,05	9,9%
Autres frais de gestion	2,66	5,9%	2,42	5,4%	2,90	6,0%	2,54	5,5%	2,19	5,3%
Charges locatives non récupérées	2,74	6,1%	1,82	4,0%	2,39	4,9%	2,04	4,4%	2,41	5,9%
Charges exceptionnelles							0,16	0,4%	0,06	0,1%
Sous total CHARGES EXTERNES	9,80	21,8%	8,70	19,3%	10,07	20,8%	9,14	19,9%	8,71	21,2%
Charges financières	8,00	17,8%	7,63	16,9%	7,05	14,5%	5,83	12,7%	4,94	12,1%
Amortissements nets	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Provisions nettes	1,59	3,5%	1,27	2,8%	2,90	6,0%	1,15	2,5%	0,57	1,4%
Sous total CHARGES INTERNES	9,59	21,3%	8,90	19,7%	9,95	20,5%	6,98	15,2%	5,51	13,4%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19,39</b>	<b>43,1%</b>	<b>17,60</b>	<b>39,0%</b>	<b>20,03</b>	<b>41,3%</b>	<b>16,12</b>	<b>35,0%</b>	<b>14,22</b>	<b>34,7%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>25,54</b>	<b>56,9%</b>	<b>27,52</b>	<b>61,0%</b>	<b>28,48</b>	<b>58,7%</b>	<b>29,88</b>	<b>65,0%</b>	<b>26,78</b>	<b>65,3%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	27,00	60,1%	27,00	59,8%	27,00	55,7%	27,00	58,7%	27,00	65,8%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	26,95	60,0%	26,92	59,7%	26,94	55,6%	26,96	58,6%	26,99	65,8%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,46</b>		<b>0,52</b>		<b>1,48</b>		<b>2,88</b>		<b>-0,22</b>	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau										
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ<sup>(3)</sup></b>	<b>14,14</b>		<b>13,19</b>		<b>12,85</b>		<b>13,66</b>		<b>12,40</b>	

(1) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(2) Hors dividende exceptionnel

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

### 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup>		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
2013	4 214 030 €	1 841 499 €	[426 358] €	43,70%
2014	5 112 491 €	2 048 563 €	[519 566] €	40,07%
2015	6 137 033 €	2 630 934 €	[628 661] €	42,87%
2016	6 418 174 €	2 395 370 €	[654 676] €	37,32%
<b>2017</b>	<b>6 871 639 €</b>	<b>2 437 370 €</b>	<b>[694 337] €</b>	<b>35,47%</b>

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

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

### 1.6.3 Évolution de la rentabilité par part<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUEREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
2013	520,00 €	530,30 €	8,64%	8,47%	5,19%	5,09%
2014	540,00 €	540,00 €	8,36%	8,36%	5,00%	5,00%
2015	540,00 €	546,34 €	8,98%	8,88%	5,00%	4,94%
2016	570,00 €	576,32 €	8,07%	7,98%	4,74%	4,68%
<b>2017</b>	<b>585,00 €</b>	<b>585,00 €</b>	<b>7,01%</b>	<b>7,01%</b>	<b>4,62%</b>	<b>4,62%</b>

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> janvier.

(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 2017 procure une rentabilité de 4,62 %.

En Euros par part	2016	2017	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	5,49 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	6,06 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	11,97 €	10,44 €	Fin janvier N+1
Dividende annuel par part	27,00 €	27,00 €	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,68 %	4,62 %	

(1) dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

### 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

#### DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures

fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2017 est de 30 jours à date de facture. Le montant des dettes fournisseurs au 31 décembre 2017 est de 345 K€ contre 562 K€ au 31 décembre 2016.

#### TABLEAU D'EMPLOI DES FONDIS

	Total au 31/12/2016	Durant l'année N	Total au 31/12/2017
Fonds collectés <sup>(1)</sup>	92 322 392*	4 551 999	96 874 391
+ Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	20 519 558	362 395	20 881 953
+ Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 3 610 891	72 367	- 3 538 524
+ Emprunts	32 037 310	- 2 209 150	34 246 460
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(3)</sup>	- 24 457 246	- 1 256 816	- 25 714 062
- Achat d'immeubles	- 111 456 760	- 14 343 297	- 125 800 057
- Dépôts et cautionnements	- 46 765	- 6 156	- 52 920
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>5 307 598</b>	<b>- 8 410 357</b>	<b>- 3 102 758</b>

(\*) Depuis l'origine de la société

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

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

(3) 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 24 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 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.



## ▶ 1.6.5 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion établit un tableau de

flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2017	2016
Résultat de l'exercice	4 592 400	4 439 529
Dotations nettes aux provisions	37 972	6 714
Capacité d'Autofinancement	4 630 372	4 446 243
Variation du besoin en fonds de roulement	60 387	-242 674
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>4 690 759</b>	<b>4 203 569</b>
Achats d'immeubles	-15 844 199	-6 664 622
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	432 646	576 491
Autres variations d'immobilisations	81 459	-71 590
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-15 330 094</b>	<b>-6 159 722</b>
Collecte nette	4 168 886	13 649 999
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-470 750	-1 547 951
Dividendes versés au cours de l'exercice	-4 475 671	-3 779 718
Nouveaux emprunts contractés	7 105 000	1 020 000
Remboursements d'emprunts	-3 589 864	-2 722 245
Variations des dépôts de garantie	158 002	117 217
Autres variations financières	-7 053	-8 958
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>2 632 656</b>	<b>6 728 345</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-8 006 679</b>	<b>4 772 193</b>
Trésorerie d'ouverture	10 447 046	5 674 853
Trésorerie disponible en fin de période	2 440 367	10 447 046
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-8 006 679</b>	<b>4 772 193</b>



Avenue de la Plage - Biscarosse (40)

## 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 même méthode que les années précédentes :

- **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 2017 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2017, seules les dernières

acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 26 octobre 2017 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit six immeubles représentant 3,0 % 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 REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	104 055 895	121 276 000	121 276 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	11 386 368		8 856 465
- Amortissements	-11 386 368		
- Dépréciation d'actifs	-49 246		
- Provision pour gros entretien	-198 300		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>103 808 349</b>	<b>121 276 000</b>	<b>130 132 465</b>
Agencements	798 406		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>798 406</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	63 803	63 803	63 803
Immobilisations financières	60 363	60 363	60 363
Liquidités nettes à investir	-35 972 987	-35 972 987	-35 972 987
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-35 848 821</b>	<b>-35 848 821</b>	<b>-35 848 821</b>
Commission de souscription	10 330 622		10 475 960
- Amortissements	-10 330 622		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 475 960</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>68 757 934</b>	<b>85 427 179</b>	<b>104 759 604</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	175 718	175 718	175 718
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2018 du solde du dividende 2017	391,30	486,16	596,18
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2018 du solde du dividende 2017	401,55	496,41	606,43

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

	31/12/2016	31/12/2017	Δ 2016/2017
<b>En euros</b>			
<b>Valeurs après distribution en 2018 du solde du dividende 2017</b>			
Valeur comptable / part	394,33	<b>391,30</b>	-0,77 %
Valeur de réalisation / part	489,53	<b>486,16</b>	-0,69 %
Valeur de reconstitution / part	595,45	<b>596,18</b>	+ 0,12 %
<b>Valeurs avant distribution du solde du dividende versé en janvier n+1</b>			
Valeur comptable / part	405,08	<b>401,55</b>	-0,87 %
Valeur de réalisation / part	500,27	<b>496,41</b>	-0,77 %
Valeur de reconstitution / part	606,20	<b>606,43</b>	+ 0,04 %

## 1.8 FISCALITÉ

### ► 1.8.1 Fiscalité 2017 pour une part de pleine jouissance

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

Revenus fonciers bruts	:	46,90 €
- Frais et charges déductibles	:	14,20 €
- Intérêts d'emprunts	:	4,79 €
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>:</b>	<b>27,91 €</b>
dont revenus fonciers de source française	:	27,36 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	:	0,54 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>:</b>	<b>0,00 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	:	27,00 €

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

- Revenu imposable : 26,78 €

### ► 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](http://www.sofidy.com)).

#### FISCALITÉ DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques 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 au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Selon leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite du « faux crédit » (Allemagne). Ces mécanismes conduisent en général à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont, assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique 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 actuel de 17,2%). 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 €.

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

#### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

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

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de

la SCPI SOFIPIERRE, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

### ► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 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.

### ► 1.9.2 Contrôle interne

#### OBJECTIFS

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

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

#### ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant que SCPI, SOFIPIERRE 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, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant

donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

#### 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 compte-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<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit.

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. 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 9 027 006 € pour l'exercice 2017 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 136,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 27,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneur de risque...) au sens de la Directive AIFM et OPCVM 5 (28 personnes) s'élève à 2 793 724 €.



Boulevard Richard Lenoir - Paris (11<sup>ème</sup>)

## 1.11 PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective dans des actifs commerciaux et de bureaux avec recours modéré à l'emprunt en profitant de niveaux de taux qui restent historiquement très faibles

Afin d'accompagner la politique d'investissement de la SCPI et dans la mesure où les conditions de financement restent favorables, il est proposé à l'Assemblée Générale, de

donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter, en une ou plusieurs tranches, de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 60 638 000 €. En effet, conformément aux statuts de la SCPI, le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent soit au 31 décembre 2017 (Cf. résolution n° 9).

Valeur de réalisation au 31 décembre 2017	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2017	Capacité d'emprunt au 1 <sup>er</sup> janvier 2018
121 276 000 €	60 638 000 €	34 246 460 €	26 391 540 €

Par ailleurs, les travaux de la gestion locative se poursuivent afin d'améliorer le taux d'occupation et de résister aux

pressions des locataires dans un environnement économique qui s'améliore.



Place des Corps Saints - Avignon (84)





Rue Lepelletier - Lille (59)

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2017

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	28	2.4	COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	30
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	29	2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	32
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN (1) AU 31 DÉCEMBRE 2017.....	29	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017.....	38

## 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	104 854 301	121 276 000	90 790 412	106 579 800
Immobilisations en cours	63 803	63 803	146 790	146 790
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 49 246	-	- 62 320	-
Grosses réparations	- 198 300	-	- 207 455	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>= 104 670 558</b>	<b>= 121 339 803</b>	<b>= 90 667 426</b>	<b>= 106 726 590</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>	<b>= 0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	60 363	60 363	46 765	46 765
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	703 968	703 968	688 675	688 675
Autres créances	658 788	658 788	846 189	846 189
Provisions pour dépréciation des créances	- 348 146	- 348 146	- 301 018	- 301 018
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	1 000 099	1 000 099	2 000 560	2 000 560
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 440 268	1 440 268	8 446 486	8 446 486
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>= 3 515 341</b>	<b>= 3 515 341</b>	<b>= 11 727 656</b>	<b>= 11 727 656</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et pour charges	- 0	- 0	- 0	- 0
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 35 731 100	- 35 731 100	- 32 037 310	- 32 037 310
Dettes d'exploitation	- 3 446 865	- 3 446 865	- 3 574 753	- 3 574 753
Dettes diverses	- 163 233	- 163 233	- 172 013	- 172 013
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>= -39 341 198</b>	<b>= -39 341 198</b>	<b>= -35 784 076</b>	<b>= -35 784 076</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	5 912	5 912	457	457
Produits constatés d'avance	- 92 678	- 92 678	- 90 285	- 90 285
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>= -86 767</b>	<b>= -86 767</b>	<b>= -89 828</b>	<b>= -89 828</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 68 757 934</b>	<b>=</b>	<b>= 66 521 179</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 85 427 179</b>	<b>=</b>	<b>= 82 580 343</b>

## 2.2 TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en Euros	Situation de clôture au 31.12.16	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.17
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	25 641 488		1 067 648	26 709 136
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	66 680 904		3 484 351	70 165 255
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-24 519 566		-2 219 355	-26 738 922
<b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>SORTIE D'IMMOBILISATIONS</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS</b>	-3 610 892		29 374	-3 581 518
<b>RÉSERVES</b>	24 350			24 350
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	1 773 785	531 110	-90 575	2 214 320
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	4 439 529	-4 439 529	4 592 400	4 592 400
Acomptes sur distribution	-4 002 493	4 002 493	-4 627 088	-4 627 088
Résultat de l'exercice 1998	391 692	-391 692		
Acomptes sur distribution 1998	-297 618	297 618		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>66 521 179</b>	<b>94 074</b>	<b>2 236 755</b>	<b>68 757 934</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN <sup>(1)</sup> AU 31 DÉCEMBRE 2017

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2017	Exercice N-1, clos le 31/12/2016
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	34 246 460 €	32 037 310 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>		146 790 €
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers <sup>(4)</sup>		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

(3) Engagements d'achats de biens immobiliers (promesse, offre ferme acceptée, VEFA)

(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt

## 2.4 COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	6 871 639	6 418 174
Charges facturées	1 034 175	996 175
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	145 606	154 982
Reprises de provisions pour créances douteuses	135 819	213 358
Reprises de provisions pour gros entretiens	150 191	164 685
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	1 849 316	2 173 318
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>10 186 747</b>	<b>10 120 691</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 034 175	996 175
Charges d'entretien du patrimoine locatif	155 381	313 707
Travaux de gros entretiens	150 191	0
Commission de souscription	470 750	1 547 951
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	1 378 567	625 367
Dotations aux provisions pour gros entretien	50 460	209 021
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	182 946	175 735
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	847 729	887 948
Autres charges immobilières	274 953	214 683
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 545 152</b>	<b>4 970 588</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>5 641 595</b>	<b>5 150 103</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	0	0
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	17 655	19 762
Autres produits	25	2
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>17 680</b>	<b>19 764</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	694 337	654 676
Diverses charges d'exploitation	375 303	335 414
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	0	0
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 069 640</b>	<b>990 089</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-1 051 960</b>	<b>-970 325</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	5 051	37 240
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>5 051</b>	<b>37 240</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	0	1
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>5 051</b>	<b>37 239</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	7 448	246 513
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	7 448	246 513
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	9 734	24 000
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>9 734</b>	<b>24 000</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-2 286</b>	<b>222 513</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4 592 400</b>	<b>4 439 529</b>



## 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<sup>er</sup> janvier 2017.

**CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES**

Le Règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, redéfinit les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La première application du règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé en Report à Nouveau au sein des capitaux propres, conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03 modifié.

Pour SOFIPIERRE, l'unique impact du changement de méthode porte sur le traitement des dépenses de travaux, hors dépenses d'entretien courant comptabilisées directement en charges de l'exercice.

A ce titre, dans le cadre pluriannuels de travaux, le nouveau plan comptable substitue à l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR) une provision pour gros entretien (PGE) dont le champ est plus restreint. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les placements immobiliers de la SCPI (sans allongement de la durée de vie), dépenses obligatoirement prévues dans un plan pluriannuel de travaux à 5 ans détaillé par immeuble.

Les travaux auparavant couverts par la PGR et qui ne le sont pas par la PGE constituent désormais des immobilisations, la sortie de l'actif des éventuels éléments remplacés étant comptabilisée dans un compte de réserve ayant la nature de gains ou pertes en capital.

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR constituée au 31 décembre 2016 (207 455 €) a été reprise et la PGE (298 031 €) a été dotée, le différentiel constituant l'impact net du changement de méthode venant diminuer le Report à Nouveau de 90.576 €.

Une estimation de l'incidence du changement de plan comptable sur le résultat net de l'exercice 2017 est présentée dans le tableau suivant :

Résultat net de l'exercice 2017 (nouveau plan comptable avec PGE) :	4 592 399 €
Retraitement de la dotation aux PGE :	+ 50 460 €
Retraitement de la dotation aux PGR (ancien plan comptable) :	- 219 553 €
<b>RÉSULTAT NET RETRAITÉ (ANCIEN PLAN COMPTABLE AVEC PGR) :</b>	<b>4 423 306 €</b>

**MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION**

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

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 immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société BNP Paribas Real Estate) 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 acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2017, seuls les six derniers actifs achetés après le 26 octobre 2017 (soit 3,0 % du patrimoine) n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

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

### Informations relatives aux actifs immobilisés

#### ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2017
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	90 059 360	14 379 157	382 622	104 055 895
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours	146 790	63 803	146 790	63 803
Immobilisations corporelles d'exploitation	731 052	89 620	22 266	798 406
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières	46 765	13 599		60 363
	<b>90 983 967</b>	<b>14 546 179</b>	<b>551 678</b>	<b>104 978 467</b>

#### ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2016	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2017
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Terrains et constructions locatives	62 320		13 074	49 246
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	301 018	182 946	135 819	348 146
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens*	0	348 491	150 191	198 300
Pour grosses réparations*	207 455		207 455	0
	<b>570 794</b>	<b>531 437</b>	<b>506 539</b>	<b>595 692</b>

\*Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 104 006 649 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 798 406 € ;
- les immobilisations en cours pour un montant net de 63 803 €.

#### PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les provisions pour gros entretien ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2016	207 455 €
- Reprise provision grosses réparations au 01/01/17*	- 207 455 €
+ Dotation provision gros entretien au 01/01/17*	298 031 €
+ Nouvelle provision constituée en 2017	50 460 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2017	- 150 191 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>198 300 €</b>

\*Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

#### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Dotations	Reprise	Montant provision au 31 décembre 2017
Dépenses de l'exercice N	150 191		-150 191	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	94 640	23 660		118 300
Dépenses prévisionnelles sur N+2	6 000	2 000		8 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	44 800	22 400		67 200
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 400	2 400		4 800
Dépenses prévisionnelles sur N+5	0	0		0
<b>TOTAL</b>	<b>298 031</b>	<b>50 460</b>	<b>-150 191</b>	<b>198 300</b>

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 60 363 €.

**Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation****DETTES FINANCIÈRES**

Elles sont constituées par:

<b>DETTES FINANCIÈRES :</b>				35 731 100 €
- Dettes bancaires :				34 246 460 €
- Dépôts de garantie :				1 393 709 €
- Intérêts courus non échus :				90 931 €

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû de la dette bancaire (34 246 460 €) se décompose en :

<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE<sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	3 589 864 €	12 955 381 €	13 412 009 €	29 957 254 €
Emprunts "In Fine"				
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE<sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables			4 289 206 €	4 289 206 €
Emprunts "In Fine"				
<b>TOTAL</b>				<b>34 246 460</b>

*(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé**(2) Après prise en compte des couvertures de taux***LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Au 31 décembre 2017, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 262 909 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 441 059 €, provisionnés à hauteur de 348 146 €. 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 au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT - dépôt de garantie HT) ;
- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 611 411 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 580 453 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;

**AUTRES CRÉANCES**

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 37 875 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 29 560 € et à la TVA déductible pour 8 315 €).

**VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ**

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Certificats de dépôt :	1 000 099 €
- Disponibilités en banque :	1 440 268 €

**DETTES D'EXPLOITATION**

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre :	1 801 485 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	580 543 €
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) :	497 060 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 99 042 €) :	344 515 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	163 233 €
- Dettes fiscales / TVA :	110 923 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	68 357 €
- Crédoeurs divers :	35 384 €
- Dettes sociales :	8 439 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	157 €

**Informations relatives aux capitaux propres****PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION**

Depuis l'origine, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Mouvements en 2017	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission non affecté à fin 2016	42 161 338	
Primes d'émission 2017	3 484 351	70 165 255
- Ecart sur remboursements de parts 2017	-383 114	-4 972 686
- Ecart sur dépréciation d'actifs	13 074	
- Frais d'achats 2017	-1 378 567	-11 435 614
- Commission de souscription 2017	-470 750	-10 330 622
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2017</b>	<b>43 426 333</b>	<b>43 426 333</b>

**PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES**

Au 31 décembre 2017, les moins-values cumulées réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 3 581 518 €.

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2016	- 3 610 892 €
+ Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2017	79 605 €
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	- €
Reclassement QP impôt PM au 31/12/16	3 812 €
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2017)	- 11 050 €
<b>= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>-3 538 525 €</b>
-Immobilisations mise au rebut	-42 993 €
<b>= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>- 3 581 518 €</b>

**RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

<b>Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à :</b>	<b>4 592 399,92 €</b>
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	2 825 667,02 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à :	1 801 420,57 €
<b>LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>- 34 687,67 €</b>

► **2.5.3 Informations relatives au compte de résultat**

**PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Ils sont constitués principalement par :

les loyers :	6 871 639 €
les charges et taxes refacturées :	1 034 175 €
les reprises de provision pour créances douteuses :	145 606 €
les produits annexes :	135 819 €
les reprises de provision pour créances douteuses :	150 191 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (84 458 €), ainsi que des indemnités et droits facturés (55 697 €).

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la dotation aux provisions pour grosses réparations est remplacée par la dotation aux provisions pour gros entretien qui a été constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans soit 50 460 € ; les reprises de provisions pour gros entretiens s'élèvent à 150 191 € ;

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 182 946 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 135 819 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges)

Le compte « transfert de charges immobilières » de 1 849 316 € correspond principalement aux frais d'acquisitions pour 1 378 567 € et à la commission de souscription pour 470 750 € dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

On distingue :

les charges et taxes récupérables ayant leur contrepartie en produits :	1 034 175 €
<i>dont charges récupérables :</i>	510 567 €
<i>dont taxes récupérables :</i>	523 608 €
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	155 381 €
les travaux de gros entretiens :	150 191 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	50 460 €
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	182 946 €
le poste « autres charges immobilières » :	274 593 €
<i>dont taxes non récupérables :</i>	170 705 €
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	81 061 €
<i>dont primes d'assurances :</i>	12 925 €
<i>dont salaires et charges sociales non récupérables :</i>	10 262 €

Les salaires concernent l'emploi d'une gardienne dans l'immeuble du boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>).

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

Les frais de souscription et les frais d'achat 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 ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à :

frais de souscription :	470 750 €
frais d'achat du patrimoine	1 378 567 €

Les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière s'établissent à 847 729 €.

**PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ**

Le poste « transfert de charges d'exploitation » correspond principalement à une commission sur arbitrage au titre de l'exercice 2016 pour 15 500 € et des avantages en nature au profit de la gardienne d'immeuble de l'actif situé Boulevard Haussmann à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 2 155 €. Les autres produits correspondent à des produits divers de gestion courante (25 €).

**CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ**

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2017 s'établit à 694 337 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 375 303 €, sont constituées notamment :

des honoraires divers :	83 234 €
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T.) :	72 702 €
des honoraires d'expertise immobilière :	49 419 €
des frais d'actes et de contentieux :	47 467 €
des honoraires dépositaire :	33 169 €
de la TVA non récupérable :	27 549 €
des honoraires de commissaire aux comptes :	17 000 €
des frais bancaires :	14 743 €
des frais postaux :	13 075 €
des jetons de présence :	12 000 €
des frais de voyages et déplacements :	2 702 €
des frais de réunions et d'assemblée :	1 356 €
des concours divers :	876 €
des charges diverses de gestion courante :	11 €
des charges diverses de gestion courante :	2 €

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique 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 %) et s'établit à 72 179 € au titre de 2017.

**RÉSULTAT FINANCIER**

Le résultat financier s'établit à 5 051 € et est constitué :

- des produits financiers correspondant aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement (5 051 €).



**RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

Les produits exceptionnels s'élevaient à 7 448 € et correspondent principalement à une indemnité forfaitaire perçue suite à une procédure avec un locataire.

Les charges exceptionnelles s'élevaient à 9 734 € et correspondent à une indemnité de remboursement anticipé de l'emprunt d'une acquisition.

## ► 2.5.4 Autres informations

**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

Au 31 décembre 2017, aucun engagement n'a été donné en vue d'acquérir.

**GARANTIES ET HYPOTHÈQUES**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt. Au 31 décembre 2017, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : rue de Grenelle à Paris, rue du Général Perrier à Nîmes, Centre Commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse, rue Roger de la Fresnay au Mans, avenue Saint Exupéry à Chatillon, rue du Général Koenig à Compiègne, rue de la Pompe à Paris, ZAC Danton à Courbevoie, rue Paradis à Romans-sur-Isère, ZAC de la chaussée Romaine à Saint-Quentin, boulevard Jules Guesde à Saint-Denis, rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple, boulevard Babin Chevaye à Nantes, rue de la Fécauderie à Auxerre, rue de la Folie Regnault à Paris, rue des Deux Communes à Montreuil, place Robert Schuman à Toulouse, rue de l'Hôtel de Ville à Arles, rue Romiguières à Toulouse, rue Muret à Toulouse, rue du Forez à Andrézieux-Bouthéon, rue Alphandéry à Chaumont, avenue Edouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille, rue Marie-Christine à

Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Lier, rue Abdjistraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Dunkerque à Saint Omer, rue du temple à Auxerre, rue Hôtel aux Sables d'Olonne, rue de la Fontaine à Cesson Sevigne, rue du Général de Gaulle à Laval, rue Pierre Julien à Montelimar, Grande Rue Maurice Violette à Dreux, rue de Tolbiac à Paris, Boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés, rue de l'Assemblée Nationale à Lorient, Cours Lieutaud à Marseille, rue de Genève « Les Marronniers » à Gaillard, rue de Marchovelette à Namur, avenue Paul Langevin à Bagnols sur Cèze, avenue de Paris à Orléans, rue du Jeu de Ballon à Grasse, rue Rochechouart à Paris, rue du Sallé à Quimper, avenue Victor Hugo à Saint-Raphaël, rue de la Convention à Paris et boulevard de la Libération à Marseille, rue des Archers à Lyon, rue du Pont des Marchands à Narbonne, rue Montel à Villemonble, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Ricard à Niort, place du Millénaire à Montpellier, rue Emile Jamais à Nîmes, rue de Noyon à Amiens, rue des Poëliers à Angers, rue de l'Arche Sèche à Nantes, place du Cap/rue Capietta à Menton, Centre Commercial Les Meillotes à Soisy-sur-Seine, boulevard Carnot à Cannes, rue Venture à Marseille, place Albert Cavet à Sanary-sur-Mer, rue Valdemaine à Angers.

**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS**

SOFIPIERRE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par deux contrats de couverture (cap de taux), dont l'un a pris fin au 02/01/2018, adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal		Notionnel	Durée	Taux couvert
1 000 000 €	<i>in fine</i>	1 000 000 €	3 ans du 01/01/2015 au 02/01/2018	Euribor 3 mois plafonné à 2 %
500 000 €	<i>IN FINE</i>	500 000 €	3 ANS DU 01/01/2016 AU 02/01/2019	EURIBOR 3 MOIS PLAFONNÉ À 2 %

**AVALS / CAUTIONS**

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, SOFIPIERRE est par ailleurs bénéficiaire de cautions bancaires.

de 470 750 € HT, une commission de gestion d'un montant de 694 337 € HT.

**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 SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2017 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant

de 2 287 € H.T. en 2017. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à SOFIPIERRE en 2017.

## 2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

## ▶ 2.6.1 Inventaire détaillé 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. Bien entendu, 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 2016		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Commerces de centre-ville	75 375 779	84 806 127	9 430 348	67 239 290	76 527 723	9 288 433
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 410 000	1 393 815	3 016 185	4 350 000	1 333 815
Galeries de Centre Commercial	1 595 000	1 600 000	5 000			
Bureaux	19 719 043	25 620 934	5 901 891	16 528 611	20 845 592	4 316 981
Activités	759 360	800 000	40 640	759 360	744 800	-14 560
Habitation	3 167 371	4 038 939	871 568	3 246 966	4 111 685	864 719
<b>TOTAL</b>	<b>103 632 738</b>	<b>121 276 000</b>	<b>17 643 262</b>	<b>90 790 412</b>	<b>106 579 800</b>	<b>15 789 388</b>

## ► Tableau du Patrimoine

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	GARDIENNE		11/10/1989	35 063	22 266	1 617	58 946
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE BALOO Oceane Bottega Nemausa Bottega Nemausa HEYRAUD	71 50 45 15 129 206	28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990	346 227	484 142	50 140	880 508
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	SAS Workit SAS Workit SAS Workit SAS Workit Horizon Asset Management	178 178 68 182 160	03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994	2 640 417	511 845	111 382	3 263 644
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus MV2J Lynus	144 50 149	03/03/2000 03/03/2000 03/03/2000	192 437		15 733	208 169
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Color'i	152	20/03/2000	109 763		8 984	118 748
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	La Maison Bleue	105	02/08/2001	182 939		12 094	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Carrefour Proximité France	132	31/10/2001	103 208		6 081	109 289
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	28	14/12/2001	73 176		6 088	79 263
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP SOLEIL D'OR	194 104	14/12/2001 14/12/2001	594 551		24 394	618 945
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031		28 132	310 163
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	1283	29/07/2003	759 360		41 681	801 041
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	1010	15/06/2004	1 456 000	16 412	138 948	1 611 359
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710
AUXERRE AUXERRE	89000 89000	14 place des Cordeliers 4-6-12 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers My Crepe	89 249	04/11/2004 04/11/2004	400 000		47 232	447 232
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Libre	81	10/11/2004	80 700		10 494	91 194
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narcay	G E D	72	15/12/2004	280 000		32 561	312 561
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	SA Adventure Land	19	15/12/2004	61 000		7 133	68 133
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	40	15/12/2004	182 000		21 182	203 182
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	175	15/12/2004	241 000		28 032	269 032
PARIS	75006	6 rue du Dragon	SARL OG 157 VICTOR GROS DISTRIBUTION	61 38	15/12/2004 15/12/2004	1 116 000	11 640	129 678	1 257 317
PARIS	75010	16 Bld Magenta	LT. Dalhias	258	15/04/2005	685 000		88 578	773 578
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarrault	MARLY PLUS	388	28/04/2005	550 000		65 275	615 275
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	202	10/05/2005	541 195		97 041	638 236
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	VIP Clope SAS	33	19/07/2005	228 000		26 488	254 488
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	Libre Immotep SASU Ingeus Libre APEC	337 86 219 135 268	27/12/2005 27/12/2005 27/12/2005 27/12/2005 27/12/2005	1 684 120		108 176	1 792 296
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	88	06/01/2006	140 000		10 035	150 035
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	Libre	75	12/02/2007	320 000		44 700	364 700
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Amdour Philippe	77	06/04/2007	600 000		71 775	671 775

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	200	16/04/2007	720 000		85 470	805 470
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Bureau Alexandre Chemetoff	55	20/06/2007	300 000		19 009	319 009
			Bretaudeau Podo Orthèse	33	20/06/2007				
			My Sweet Home	66	20/06/2007				
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Calvao Nicolas Jean Manuel	81	13/07/2007	130 000		16 884	146 884
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Lin & Fang	45	27/07/2007	186 286			186 286
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	76	27/07/2007	154 447			154 447
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	M. Levy Richard	50	18/06/2008	122 000		16 382	138 382
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	42	20/06/2008	160 000		23 050	183 050
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	49	09/09/2008	320 000		43 800	363 800
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys	141	08/10/2008	2 450 000	28 538	232 914	2 711 452
			Couturier & Associés	227	08/10/2008				
			Proman 078	154	08/10/2008				
			Me Goetz	119	08/10/2008				
			SCP ANAF	315	08/10/2008				
Hexatio	213	08/10/2008							
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	124	25/03/2009	308 600		31 445	340 045
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	67	25/03/2009	166 800		16 251	183 051
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Touch Food	101	25/03/2009	266 926		27 440	294 366
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	SARL Elliot 2	74	25/03/2009	209 358		21 706	231 064
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Arturo Contis Issy	67	25/03/2009	204 206		21 264	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Distribution Casino France	206	09/07/2009	278 330			278 330
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	250	09/07/2009	366 670			366 670
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphandéry	Petit Casino	199	09/07/2009	224 800			224 800
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	1 604	01/12/2009	493 760		1 964	495 724
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	1 021	01/12/2009	881 954		3 451	885 405
ROUSSILLON	38150	5-7 route de Valence	Belinay	297	01/12/2009	227 227		829	228 056
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino	488	01/12/2009	804 433	2 884	3 063	810 380
			Detours de Loire	276	01/12/2009				
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent ILOT 15 1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL	M. MARC GENIN	64	27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
			Jean-jacques MULLER	74	27/09/2010				
			M.ALAIN BERTOT	163	27/09/2010				
			A&B	230	27/09/2010				
			M.Pierre SICSIC et M.Jean François COUCHE	82	27/09/2010				
			M.et Mme Braham BENSIKHALED	60	27/09/2010				
			Société LE TRAN	75	27/09/2010				
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	166	17/12/2010	562 600		35 272	597 872
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	182	17/12/2010	1 120 600		69 925	1 190 525
LILLE	5900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	89	30/03/2011	540 000		33 752	573 752
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Dunes Cash	250	15/04/2011	630 000		74 663	704 663
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	155	20/05/2011	2 000 000		227 371	2 227 371
			NOCIBE (Parfumerie)	251	20/05/2011				
			Camaieu	261	20/05/2011				
			Cinq sur cinq	91	20/05/2011				
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	484	25/05/2011	780 000		126 345	906 345
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	SARL Maxin	162	08/06/2011	540 000		97 670	637 670
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	Libre	138	28/06/2011	2 050 000		265 509	2 315 509
			Base Company	87	28/06/2011				
			Libre	200	28/06/2011				

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Mobistar	150	28/06/2011				
			M. Mednouny Sami	90	28/06/2011				
			Libre	95	28/06/2011				
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour	171	29/12/2011	12 642 500		1 154 863	13 797 363
			L & K International	116	29/12/2011				
			SARL Ines	233	29/12/2011				
			Ines Formation	234	29/12/2011				
			ZODIAC MILPRO INTERNATIONAL	235	29/12/2011				
			Observatoire Méditerranéen de l'Energie	234	29/12/2011				
			Particulier (logement)	46	29/12/2011				
			Particulier (logement)	54	29/12/2011				
			Particulier (logement)	58	29/12/2011				
			Particulier (logement)	53	29/12/2011				
			EXKI France	69	29/12/2011				
			Particulier (logement)	67	29/12/2011				
			Mme PEREIRA (Gardienne)	20	29/12/2011				
			Mme PEREIRA (Gardienne)	36	29/12/2011				
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	Geoke	151	13/07/2012	420 000		29 488	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Distribution Casino France	1 087	27/09/2012	750 000		51 957	801 957
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alsemberg 819	TUI Belgium Retail	96	08/11/2012	800 000		128 562	928 562
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	SARL Johanna III	87	23/04/2013	250 000		33 901	283 901
LIER	2500	Antwerpsestraat, 89	Libre	142	07/05/2013	950 000		139 598	1 089 598
ANVERS	2020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	375	28/06/2013	775 000		82 644	857 644
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	J.P.B (Fabio Salsa)	55	30/08/2013	239 000		26 630	265 630
DUNKERQUE	59240	24/26/28 Bld Alexandre III	L'Amie Bart	155	29/08/2013	200 000		15 721	215 721
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du Onze Novembre	Célio France	325	29/08/2013	1 237 490		85 872	1 323 362
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	170	17/09/2013	438 000		38 595	476 595
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Libre	44	16/09/2013	400 000		41 522	441 522
			Couleur Cacao	19	21/07/2014				
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	SARL AME (Arnaud Fourrures)	286	27/09/2013	995 000		68 039	1 063 039
SAUMUR	49400	44 Avenue Saint Jean	SA Champigny (ETAM)	141	24/10/2013	315 000		39 572	354 572
PARIS	75001	158 Rue de Rivoli/2 Rue de l'oratoire	Welcome in Paris	215	20/11/2013	2 037 000		129 765	2 166 765
NICE	06000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	SAS Famor	210	26/11/2013	670 000	10 211	76 727	756 938
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	497	12/12/2013	950 000		123 681	1 073 681
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	BV ABRAYSIE Conseil (CENTURY 21)	113	12/12/2013	280 000		42 650	322 650
LILLE	59000	94 Rue Nationale	M.Maaref Mohammed	258	10/02/2014	600 000		84 781	684 781
MONTELMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Esprit Décoration	123	28/03/2014	590 000	126	44 387	634 514
			Libre (logement)	90					
			Libre (logement)	104					
			Libre (logement)	59					
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Zannier SAS	284	27/03/2014	515 000		65 807	580 807
ELBEUF	76500	10 Rue des Martyrs	Caisse d'Epargne Prévoyance Normandie	734	14/04/2014	1 010 000		130 160	1 140 160
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	SARL APA (Les chocolats de Neuville)	25	18/04/2014	30 500		7 329	37 829
AUXERRE	89000	66 Rue du Temple	François Nicolas HIBIKI (Le Bar du Temple)	229	18/04/2014	86 000		14 738	100 738
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Brigitte LECLAND (Top Cadres)	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL NC Les Sables	46	07/05/2014	300 000		39 245	339 245
			Nine Diffusion (Enseigne DDP)	32	07/05/2014				
			Libre	8	07/05/2014				
CESSON SEVIGNE	35510	Rue de la Fontaine / Rd Pt Carrick On Shannon	Libre	140	23/05/2014	400 000		46 351	446 351
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000		160 161	1 540 161
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804



## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTELMAR	26200	11 Rue Pierre Julien	MB2	91	02/07/2014	185 000		29 608	214 608
DREUX	28100	48/50 Grande Rue Maurice Violette	Mme Deslandes	374	21/07/2014	450 000		31 607	481 607
PARIS	75013	16 Rue de Tolbiac	SARL Ferdawes	30	28/08/2014	270 000		37 649	307 649
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 Bd Créteil	Libre	33	29/08/2014	300 000		37 081	337 081
			Libre	32	29/08/2014				
CHOLET	49300	87-89 Rue nationale	ORANGE France	183	28/08/2014	750 000		102 890	852 890
LORIENT	56100	11 Rue de l'Assemblée Nationale	SARL L'NCO (Un jour ailleurs)	128	10/09/2014	330 000		41 984	371 984
MARSEILLE	13001	2 Cours Lieutaud	Superette Lieutaud	69	24/09/2014	189 000		35 211	224 211
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marronniers"	SNC Tabac Porte de France	136	20/10/2014	418 000		50 534	468 534
NAMUR	5000	Rue de Marcholette 39/Rue Bailly 1-3-5	Le Temps des Fleurs	160	06/11/2014	800 000		109 527	909 527
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	Libre	46	12/12/2014	155 000		22 976	177 976
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	Libre	190	22/12/2014	950 000		93 313	1 043 313
			SAS Clim Design	53	22/12/2014				
			SARL Loisirs VTT	218	22/12/2014				
			Holding Jean-Michel Abou Participations	138	22/12/2014				
			Holding Jean-Michel Abou Participations	-	22/12/2014				
ORLEANS	45000	9 avenue de Paris	SARL Saka	112	05/02/2015	228 000		28 924	256 924
PARIS	75011	78 Bd Richard Lenoir	SAS Etablissements Boch Frères	190	17/02/2015	820 000		79 090	899 090
PARIS	75004	6 rue Saint Bon	SAS L'Alsacien	87	06/03/2015	820 000		96 485	916 485
GAGNY	93220	32 rue Jean Jaurès	SAS Villemomble Optique	79	09/03/2015	690 000		92 340	782 340
			SARL Bijouterie Petit	50	09/03/2015				
			Mme Abbou	64	09/03/2015				
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	SAS Tethys	136	20/03/2015	630 000		80 243	710 243
PARIS	75007	14 rue Chomel	SCM Centre d'Echographie Sèvres Babylone	93	24/03/2015	1 700 000		112 828	1 812 828
			SCM Dentaire Chomel	137	24/03/2015				
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes	199	10/04/2015	850 000		93 905	943 905
			Libre	119	10/04/2015				
SAINT BRIEUC	22000	51 rue Saint Guillaume	Libre	166	13/04/2015	690 000		82 413	772 413
GRASSE	06130	10-12 Bd du Jeu de Ballon	Produits Berger	30	17/04/2015	120 000		20 185	140 185
TOURS	37000	33 avenue de Grammont	SARL P.A.G	39	20/05/2015	530 000		69 405	599 405
			M. Saquet François	45	20/05/2015				
			SARL L'Audiophile	199	20/05/2015				
LEVALLOIS PERRET	92300	79 rue Aristide Briand	FBH	56	18/06/2015	470 000		62 281	532 281
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart-3 rue de la Tour d'Auvergne	SARL Atelier Concept Mode	35	25/06/2015	285 000		30 399	315 399
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS Aerialgroup	95	10/07/2015	1 683 689		222 510	1 906 199
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS L'Atelier des Chefs	54	10/07/2015				
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS L'Atelier des Chefs	222	10/07/2015				
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	Monette Lefebvre	111	10/07/2015	332 199		43 433	375 632
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	Baraa Coiffure	123	10/07/2015				
COGNAC	16100	2 place d'Armes	Nocibe France Distribution	860	04/08/2015	560 000		64 156	624 156
QUIMPER	29000	14-16 rue du Sallé et 1 bis rue de Kergariou	SARL Greyhound	131	06/08/2015	230 000		32 888	262 888
SAINT LAURENT DU VAR	06700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		104 846	1 014 846
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	SARL Ginio	118	05/10/2015	560 000		72 266	632 266
			Audika France	90	06/07/2016				

1  
2  
3  
4  
5

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaidi	120	06/11/2015	600 000		69 770	669 770
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		60 901	635 021
GRASSE	06130	15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Naturalia France	205	15/12/2015	738 400		55 214	793 614
MARSEILLE	13001	10 boulevard de la Libération	Newfpmag25	242	22/12/2015	400 000		47 758	447 758
LYON	69002	14 rue des Archers	Bang & Olufsen Bellecour	69	22/01/2016	280 000		34 680	314 680
NARBONNE	11100	19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	10/03/2016	450 000		58 666	508 666
VILLEMOMBLE	93250	4 rue Montel	NJH Distribution	413	29/03/2016	442 650		55 984	498 634
TARBES	65000	29 rue Maréchal Foch	Damart-Serviposte	290	13/05/2016	500 000	888	68 300	569 188
NIORT	79000	11 rue Ricard-30 rue Faisan	Du Pareil Au Même	155	30/06/2016	470 000		55 574	525 574
MONTPELLIER	34000	7 et 9 place du Millénaire	Choudhry Entreprises	136	28/07/2016	380 000		51 100	431 100
NIMES	30000	8 rue Emile Jamais	Marziou	401	07/09/2016	570 000		67 961	637 961
AMIENS	80000	1-3-5 rue de Noyon-2 rue Lamartine	Bonbons des Iles	189	08/09/2016	375 000		49 185	424 185
SAINT MALO	35400	5 rue Broussais-4 passage de la Grande Hermine	Imaje	67	14/09/2016	786 000		58 737	844 737
ANGERS	49000	21 rue des Poëliers	Alineo	39	21/09/2016	318 500		22 634	341 134
NANTES	44000	3 rue de l'Arche Sèche-3 place du Bon Pasteur	Platinum	48	28/11/2016	425 000		29 749	454 749
QUIMPER	29000	43 rue Kéréon	IKKS Retail	318	28/11/2016	767 000		63 894	830 894
MENTON	6500	6 Place du Cap-10 rue Ciapetta	Puglia	44	19/01/2017	394 000		58 041	452 041
AVIGNON	84000	34 boulevard Saint Michel	Foncia Fabre Gibert	716	31/01/2017	1 030 000		76 061	1 106 061
PARIS	75017	2 bis rue Logelbach	GEV Développement	182	29/03/2017	2 509 000		201 800	2 710 800
PARIS	75008	155 rue du Faubourg Saint-Honoré	Homyz Studio	120	29/03/2017				
PARIS	75006	9 rue Danton	Sushi Odéon	129	29/03/2017				
BESANCON	25000	3 rue des Granges	JMH	64	12/05/2017	800 000		110 400	910 400
BESANCON	25000	44 Grande Rue	Bisson	88	12/05/2017				
SOISY SUR SEINE	91450	Centre Cial Les Meillottes-Rue de la Forêt-Rue de l'Ermitage	Sari Mantovani	172	12/05/2017	675 000	89 620	90 600	855 220
			Mme Carole Gautier	70	12/05/2017				
			SV. Guyot Traiteur	151	12/05/2017				
			SV. Guyot Traiteur	115	12/05/2017				
			Libre	6	12/05/2017				
CANNES	6400	74 boulevard Carnot	Togi Santé Groupe	100	03/07/2017	408 000		45 533	453 533
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet	SNCF	195	03/10/2017	3 700 000		430 540	4 130 540
BORDEAUX	33000	-1 à 17 rue Jean Descas	SNCF	450	03/10/2017				
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet-1 à 17 rue Jean Descas	SNCF	155	03/10/2017				
			Aegide International	208	03/10/2017				
			Eryma Télésurveillance	195	03/10/2017				
			Eryma Télésurveillance	189	03/10/2017				
			Euro Cargo Rail	232	03/10/2017				
			Crédit Immobilier de France SOFIAP	129	03/10/2017				
			Libre	107	03/10/2017				
			Adac Newfreelance	-	03/10/2017				
			Mme Bertini Laurence	-	03/10/2017				
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet-1 à 17 rue Jean Descas	BL2 Architectes	-	03/10/2017				
			Mme Bouyer Marie-Christine	-	03/10/2017				
			M. Du Chazaud Joël	-	03/10/2017				
			Mme Dambrine	-	03/10/2017				
			M. Durbas Bertrand	-	03/10/2017				
			M. Duval Frédéric et Mme Hafner Pascale	-	03/10/2017				
			SARL EFR	-	03/10/2017				

## TABLEAU DU PATRIMOINE

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Travaux immobilisés	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Espace Trois Tiers	-	03/10/2017				
			M. Gendreau	-	03/10/2017				
			Mme Hervieux Anne-Sophie	-	03/10/2017				
			M. Kibel Jérôme	-	03/10/2017				
			M. Lafitte Jean-Pierre	-	03/10/2017				
			The Lifestyle Compagny	-	03/10/2017				
			Lucky Studio	-	03/10/2017				
			Mission Handicap & Emploi	-	03/10/2017				
			Mission Handicap & Emploi	-	03/10/2017				
			M. Nicolas Jean-Philippe	-	03/10/2017				
			M. Prudhomme Jean-Michel	-	03/10/2017				
			M. Riboulet François	-	03/10/2017				
			M. Riboulet François	-	03/10/2017				
			SCI Belle Etoile	-	03/10/2017				
			Stard Hotel	-	03/10/2017				
			M. Vignaud Jean-Pierre	-	03/10/2017				
			Libre	-	03/10/2017				
LYON	69002	4 rue du Plat	J et B Rodde	42	11/10/2017	225 000		17 439	242 439
LYON	69002	18 rue Childebert	Eovi-MCD Mutuelle	55	11/10/2017	630 000		48 811	678 811
BISCARROSSE	40600	156 avenue de la Plage-40 rue des Tamaris	Mercurie	366	26/10/2017	880 000		69 400	949 400
			O Salon de la Plage	37	26/10/2017				
COLOMIERS	31770	Centre Cial Plein Centre	OC Colomiers	220	03/11/2017	920 000		72 650	992 650
			OC Sud Ouest	87	03/11/2017				
			ILM	40	03/11/2017				
			Etablissements Nicolas	73	03/11/2017				
MARSEILLE	13001	19 rue Venture	Baptiste G	41	06/11/2017	270 000		36 750	306 750
SANARY-SUR-MER	83110	10 Place Albert Cavet	Les 3 M	96	01/12/2017	320 000		43 100	363 100
ANNEMASSE	74100	16 rue de la Gare	Belmart	236	28/12/2017	880 000		72 700	952 700
ANGERS	49100	17-19 rue Valdemaine-2 rue Bodinier	E.L. Création	33	29/12/2017	315 000		23 500	338 500
TOTAL GENERAL				41 690		103 675 731	1 178 570	10 193 360	115 047 661

\*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.



Rue du 11 Novembre – Clermont-Ferrand (63)

# 3

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises, le 02 mars 2017, le 31 mai 2017, le 16 novembre 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2017 et perspectives 2018. A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Les performances régulières de la SCPI SOFIPIERRE sont là pour en témoigner.

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

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI SOFIPIERRE a :

- réalisé un programme d'investissement sélectif représentant un montant frais inclus de 15 353 325 € ;
- continué de mettre en œuvre sa stratégie d'arbitrage avec la vente d'un immeuble de bureaux à Saint-Denis (93) et un emplacement de parking à Paris (7ème) dégageant une plus-value nette de fiscalité de 79,6 K€.

- renouvelé neuf baux,
- reloué sept surfaces de bureaux à Evry, Lyon, Paris et Boulogne-Billancourt, dix commerces de centre-ville à Bruxelles, Toulouse, Bussy-St-Georges, Auxerre, Tournai, Villeurbanne, Chatillon, Grasse, Montélimar, Saint-Maur-des-Fossés et deux logements boulevard Haussmann à Paris.

La Société de Gestion a distribué aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 4 627 087,49 € soit 27,00 € par part. Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à - 34 687,67 €. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende, maintenu au niveau de l'année précédente, procure un rendement de 4,62 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour gros entretiens qui totalise 198 300 € à la fin de l'exercice.

Enfin, la valeur de reconstitution par part progresse de + 0,12 % à 596,18 € contre 595,45 € à fin 2016. A noter, que les prix de souscription et de retrait des parts n'ont pas évolué au cours de l'année 2017.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

**Jean CHORRO**  
**Président du Conseil de Surveillance**





Rue Broussais - Saint-Malo (35)

# 4

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2017)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	48	4.2	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES .....	50
-----	---	----	-----	---	----

## 4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aux associés,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFIERRE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, 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 SOFIERRE 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 2017 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.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note A de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptables. A compter du 1er janvier 2017, suite à la nouvelle réglementation, une provision pour gros entretien a été constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluri annuel à 5 ans. Cette provision remplace la provision pour grosses réparations initialement constituée sur les exercices précédents. L'impact de ce changement de méthode a été comptabilisé de façon rétrospective sur les capitaux propres conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03. A ce titre, le report à nouveau a été débité d'un montant de 90 576 €.

### 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.

- Pour les valeurs vénales des immeubles, nous nous sommes appuyés sur les expertises réalisées par l'expert indépendant BNP Paris Bas Real Estate dont les méthodes d'évaluation sont indiquées dans l'annexe. Nous avons vérifié la concordance de ces valeurs présentées dans les états financiers avec celles contenues dans les rapports de l'expert et nous nous sommes assurés de la permanence des méthodes utilisées par ce dernier.
- La note A de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables expose la méthode de constitution de la provision pour gros entretien. Dans le cadre de nos travaux, nous avons rapproché le plan pluriannuel de travaux de la provision constituée et avons vérifié le caractère approprié des dépenses positionnées sur le plan pluriannuel ainsi que les dépenses imputées sur cette provision au cours de l'exercice.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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.

### RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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 SCPI 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. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la BNP Paris Bas Real Estate, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale du 13 juin 2014.

#### **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.

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.

Fait à Bry sur Marne, le 9 avril 2018

Le commissaire aux comptes  
CABINET GUINARD  
Représente par Erwan GUINARD

## 4.2 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer, les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 DEJA 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.

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la société de gestion SOFIDY a été fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets. Cette convention résulte de l'article 19-1 de vos statuts. Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2017 un montant de 694 337 Euros.
- Conformément à l'article 19-2 de vos statuts, 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. A ce titre, un montant de 470 750 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2017.
- Conformément à l'article 19-4 des statuts modifié par l'Assemblée Générale mixte en date du 16 juin 2015, la société de gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société. A ce titre, votre société a enregistré sur les cessions intervenues en 2017 une charge à payer de 11 050 Euros HT.

Fait à Bry sur Marne,  
le 9 avril 2018

Cabinet GUINARD  
Erwan GUINARD  
Commissaire aux Comptes  
Compagnie Régionale de Paris





Rue Denfert Rochereau – Chambéry (73)

# 5

## PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2018



2  
3  
4  
5  
**PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2018**

**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 2017 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 des résultats 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.  
Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2017	4 592 399,92 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>2 214 320,25 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	6 806 720,17 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 4 627 087,59 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 179 632,58 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 27,00 €.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire 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, au vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2017, à savoir :

valeur comptable :	68 757 934,00 € soit 391,30 € par part
valeur de réalisation :	85 427 179,01 € soit 486,16 € par part
valeur de reconstitution :	104 759 604,46 € soit 596,18 € par part

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles », le solde de la plus-value globale nette de fiscalité réalisée au titre des cessions intervenues en 2017, soit 79 604,84 €.

**HUITIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe à 60 638 000 €, 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 18 des statuts.  
Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Monsieur Miguel GARCIA faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 31 mai 2017. En conséquence, Monsieur Miguel GARCIA exercera les fonctions de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

**DIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance (Société LA VERGNOLLES représentée par Monsieur Jean CHORRO et Mme Isabelle DOUSSINEAU) arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. La Société LA VERGNOLLES n'étant pas candidate en raison de l'atteinte de la limite d'âge de son représentant, un seul poste est à pourvoir. Vu les candidatures exprimées de :

- La SCI AAAZ représentée par Monsieur Cédric TROADEC
- La SARL ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- Monsieur Patrick CALMET
- Monsieur Jean-Baptiste COURROY
- La SCI DES CASTA représentée par Monsieur Philippe CASTAGNET
- Monsieur Christian DESMARET
- Monsieur Michel YON
- Madame Isabelle DOUSSINEAU

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme le candidat suivant ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

•

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

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 000 € pour l'année 2018, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

1

2

3

4

5





**SOFIDY SA**

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 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01