



Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable



# SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée



SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

<b>PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....</b>	<b>2</b>
<b>CHIFFRES CLES 2015.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015.....</b>	<b>4</b>
EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	4
EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS.....	6
INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	7
GESTION LOCATIVE.....	10
GESTION IMMOBILIERE.....	12
RESULTATS FINANCIERS DE L'EXERCICE.....	14
EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE.....	18
FISCALITE.....	19
ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE	20
INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON	
PERSONNEL.....	22
PERSPECTIVES.....	23
<b>RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015.....</b>	<b>24</b>
ETAT DU PATRIMOINE.....	24
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	25
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	26
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	28
TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	33
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>40</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>41</b>
<b>PROJETS DE RESOLUTIONS.....</b>	<b>45</b>

## PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

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 l'immobilier d'entreprise, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 15-18 en date du 31 juillet 2015.

Date de création : 1989

### SIEGE SOCIAL

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DECEMBRE 2015

M. Jean CHORRO, représentant la Société « La Vergnolles », Président

M. Patrick ARDIZZONI, représentant la Société « ARDIFI »

M. Olivier BLICQ

Mme Isabelle DOUSSINEAU

M. Serge DRAHMANI

M. Régis GALPIN

M. Miguel GARCIA

Mme Sylvie HUGUET

M. Philippe HURBIN

M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »

### SOCIETE DE GESTION

SOFIDY S.A.,

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042 (conforme à la directive AIFM du 18 juillet 2014)

Société Anonyme au capital de 554 128 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Cabinet GUINARD – M. Erwan GUINARD  
11 rue de Maréchal FOCH – 94360 Bry sur Marne

Suppléant : M. Jean-Thierry ROUMAGNE – 5 place Hoche – 24009 Périgueux

### DEPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert – 75 013 Paris

### INFORMATIONS

Monsieur Jean-Marc PETER

Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)



**SOFIPIERRE**



## CHIFFRES CLES 2015

	31.12.15		31.12.14	
	En euros	Par part <sup>(2)</sup>	En euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	10 283 735		8 455 833	
dont loyers	6 137 033		5 112 491	
Charges	6 542 823		5 252 061	
Résultat	3 740 912	28,48	3 203 772	27,52
Bénéfice distribuable	5 317 212		4 715 789	
Dividende ordinaire	3 543 427	27,00	3 139 489	27,00
dont prélèvement sur le report à nouveau				

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	22 098 672		19 256 424	
Total des capitaux propres	54 408 114		46 537 471	
Immobilisations locatives	85 141 179		71 595 736	
Dettes bancaires	32 433 569		26 749 563	
Nombre de parts	145 386		126 687	
Nombre d'associés	1 405		1 250	
Capitalisation	82 870 020		68 410 980	
Prix de souscription <sup>(1)</sup>		570,00		540,00
Valeur de retrait		513,00		486,00
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		546,34		540,00

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	99 068 920		82 522 000	
Valeur comptable	54 408 114	374,23	46 537 471	367,34
Valeur de réalisation	68 574 173	471,67	57 744 311	455,80
Valeur de reconstitution	83 600 687	575,03	70 615 558	557,40
Surface du patrimoine (m²)	34 400 m²		30 757 m²	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	93,53 %		93,08 %	

<sup>(1)</sup> le prix de souscription par part a été porté à 570 € à compter du 1er septembre 2015

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

<b>Performance</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4) (5)</sup>	4,94 %	5,00 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 1,17 %	+ 1,83 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	5,00 %	5,00 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 5,56 %	-

<sup>(4)</sup> 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

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

<sup>(6)</sup> 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.

<b>Taux de rendement interne <sup>(7)</sup></b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
TRI sur 10 ans	12,34%	13,14%
TRI sur 15 ans	11,54%	10,78%

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

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015

Cher(e)s Associé(e)s,

## EVOLUTION DU MARCHÉ

### CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le manque de visibilité sur la croissance mondiale aura marqué la fin de l'exercice 2015. Malgré un remarquable « alignement des planètes » pour l'Europe (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt également au plus bas) la croissance peine à redémarrer (+1,5 % en 2015 pour la zone euro). L'instabilité géopolitique notamment au Moyen Orient, les conséquences à court terme de la baisse des prix du pétrole et des matières premières sur un certain nombre d'économies (Russie, Canada, Etats-Unis notamment), les mutations du marché intérieur chinois, la fuite des capitaux des pays émergents sont autant de freins qui s'ajoutent aux problématiques de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Faute de réformes structurelles efficaces, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2015 (un niveau inférieur à tous ses voisins) soutenue par la consommation des ménages (+1,4 %) mais très peu créatrice d'emplois et d'investissement.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 29,0 milliards d'euros engagés en 2015 dépassant ainsi l'année record de 2014 avec 28,0 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate). Les volumes investis sur le second semestre ont permis d'atteindre un niveau d'activité sur six mois jusqu'à présent inégalé même en 2007. Ces chiffres s'expliquent par la multiplication des portefeuilles pan-européens, et par la hausse des opérations supérieures à 100 millions d'euros. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et d'un afflux de capitaux nationaux comme étrangers, la compression des taux de rendement prime se poursuit et tend à se généraliser à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques.

#### *Commerces*

La consommation des ménages s'est bien tenue en 2015 traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'absence d'inflation. Avec 5,0 milliards d'euros échangés (contre 7,0 milliards d'euros en 2014) 2015 se positionne comme la deuxième meilleure performance historique pour les commerces. Le segment du « high street retail » a notamment connu une année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Malgré la baisse généralisée des taux de rendement, c'est en commerce que le recul a été le moins important avec des taux atteignant 3,00 % pour les actifs prime à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie continuent à connaître une légère compression (4,75 % et 5,25 % respectivement pour les actifs prime) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

#### *Bureaux*

Les bureaux représentent 17,8 milliards d'euros d'engagements en 2015 (contre 16,3 milliards d'euros en 2014) soit 61% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, en hausse de + 10 % sur un an. L'activité s'est concentrée sur Paris intra-muros (hors triangle d'or) qui connaît une année record, et dans le Croissant Ouest au travers d'actifs à valeur ajoutée offrant un meilleur rendement (3,90 % pour les actifs prime dans le Croissant Ouest), permettant de faire face à la compression des taux pour les actifs les plus sécurisés (3,25 % pour les actifs prime dans Paris QCA). Concernant l'investissement locatif, malgré un taux de vacance en baisse, les valeurs locatives restent globalement stables et varient fortement selon la localisation dans un contexte économique toujours instable. L'année 2015 a vu la création nette de près de 125 000 emplois tertiaires (y compris intérim) traditionnellement utilisateurs de surfaces de bureaux permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France.

## Logements

Le volume des transactions s'est redressé en 2015 avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien, et une stabilisation à la baisse des prix dans l'ancien. Dans un contexte de confiance des ménages dégradée, les plans de relance dans le neuf et les taux d'intérêt historiquement bas expliquent cette embellie qui reste malgré tout fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce a par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

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

- elle a conduit une politique d'investissements mutualisée et orientée notamment vers les commerces de centre-ville bénéficiant de bons emplacements et avec des loyers raisonnables,
- elle a accompagné cette politique d'investissement d'un recours modéré à l'effet de levier du crédit dans un contexte de taux d'intérêt toujours très favorable,
- à titre accessoire, elle a saisi quelques opportunités permettant d'arbitrer des actifs vacants dans les meilleures conditions possibles,
- elle a multiplié les actions en matière de gestion locative avec comme objectifs principaux l'optimisation du taux d'occupation et le maintien des niveaux de loyer.



37 rue Lepelletier à Lille (59)

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

En 2015, 19 935 nouvelles parts ont été souscrites et 1 236 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 10 287 354 €.

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
2011	13 310 336,00	8 801 190,00	8 416 962,00	87 568	908	880 119,00	520,00
2012	13 858 144,00	2 616 120,00	1 948 284,00	91 172	950	261 612,00	520,00
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

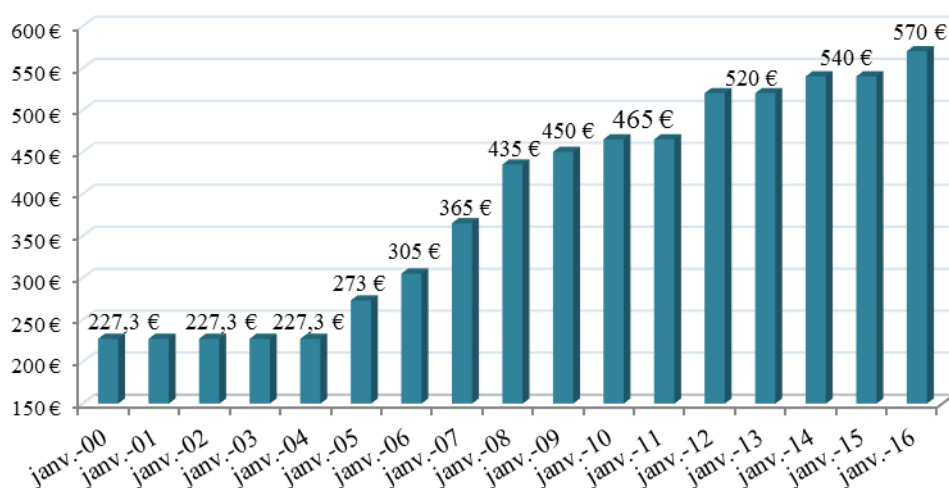
### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 1 236 parts ont été retirées pendant l'année 2015. 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, à la condition d'avoir remis à la Société de Gestion, l'ensemble des documents nécessaires au retrait. Au 31 décembre 2015, aucune demande de retrait n'est en suspens. Par ailleurs, 182 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice.

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.			
2011	88	821	1,15%	0,94%	N/S	-	253,84 €
2012	-	1 427	1,63%	1,57%	N/S	-	-
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 €

\* Hors décès et succession.

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





# INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En 2015, SOFIPIERRE a réalisé un programme d'investissement très mutualisé de 15,8 M€ portant quasi exclusivement sur des murs de commerces dont notamment :

- Un centre d'échographie et un cabinet dentaire à Paris (7<sup>ème</sup>) représentant 11,5 % du prix de revient des acquisitions de l'année ;
- Un portefeuille constitué d'une boutique et d'une surface de bureau situés à Lyon (2<sup>ème</sup>) et opérant respectivement dans les secteurs de la restauration et du numérique, et deux boutiques à Villeurbanne (69), l'ensemble représentant 14,4 % du prix de revient des acquisitions de l'année ;
- Un magasin Picard surgelés à Saint-Laurent-du-Var (06) pour un montant d'investissement de 1,0 M€, représentant 6,4 % du prix de revient global de l'année ;

Les investissements ont été réalisés à hauteur de 63% en région, et à hauteur de 37% à Paris et en région parisienne.

La rentabilité globale générée par l'ensemble des acquisitions sur l'exercice 2015 est de 5,9 %.

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

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	ORLEANS (45) - 9 avenue de Paris	SARL Saka / Restauration	112	257 770 €	05/02/2015
CCV	PARIS (11 <sup>ème</sup> ) - 78 Bd Richard Lenoir	SAS Ets Boch Frères / Bricolage	190	899 090 €	17/02/2015
CCV	PARIS (4 <sup>ème</sup> ) - 6 rue Saint Bon	SAS L'Alsacien / Restauration	87	919 800 €	06/03/2015
CCV	GAGNY (93) - 32 rue Jean Jaurès	SAS Villemomble Optique / Opticien SARL Bijouterie Petit / Bijouterie Mme Abbou / Prêt-à-Porter	193	782 340 €	09/03/2015
CCV	VALENCIENNES (59) - 8/10 rue de la vieille Poissonnerie	SAS Tethys / Prêt-à-Porter	136	710 243 €	20/03/2015
CCV	PARIS (7 <sup>ème</sup> ) - 14 rue Chomel	SCM Sèvres Babylone / Centre Echographie SCM Dentaire Chomel / Cabinet Dentaire	230	1 812 828 €	24/03/2015
CCV	NANTES (44) - 20, rue Racine	Studio Sun / Centre de bronzage AD Nantes / Vente de meubles et décoration	318	943 905 €	10/04/2015
CCV	SAINT-BRIEUC (22) - 51, rue Saint-Guillaume	JMG(enseigne NAF NAF) / Prêt-à-porter	166	772 413 €	13/04/2015
CCV	GRASSE (06) - 10-12, rue du Jeu de Ballon	123 Soleil / Centre de bronzage	30	140 185 €	17/04/2015
CCV	TOURS (37) - 33, avenue Gramont	PAG / Restauration à emporter F. SAQUET / Restauration Audiophile / Hi-fi et accessoires	282	601 950 €	20/05/2015
CCV	LEVALLOIS (92) - 79, rue Aristide Briand	GCI / Restauration rapide	56	532 800 €	18/06/2015
CCV	PARIS (9 <sup>e</sup> ) - 41, rue Rochechouart	Atelier Concept Mode / Prêt-à-porter	35	316 322 €	25/06/2015
CCV	LYON (2 <sup>e</sup> ) - 46, rue Édouard Herriot / 7-9, rue de	L'Atelier des Chefs / Restauration à thème	222	1 142 875 €	10/07/2015
CCV	Poulaillerie / 8-10, rue Saint-Nizier	L'Atelier des Chefs / Restauration à thème	54	277 535 €	
BUR		Aerial Group / Création sites internet	95	487 858 €	
CCV		M. Vuillemet / Pâtisserie	111	178 829 €	
CCV	VILLEURBANNE (69) - 31/33, cours Tolstoï	Libre	123	197 212 €	
CCV	COGNAC (16) - 2/4, place d'Armes	Nocibé / Parfumerie, cosmétiques...	860	627 300 €	04/08/2015
CCV	QUIMPER (29) - 14, rue du Sallé	Greyhound / Prêt-à-porter	131	263 600 €	06/08/2015
CCV	SAINT-LAURENT-DU-VAR (06) - 375, av. du Gal Leclerc	Picard Surgelés / Alimentaire	280	1 018 300 €	23/09/2015
CCV	SAINT-RAPHAEL (83) - 24 av. Victor Hugo	Ginio / optique	118	373 550 €	05/10/2015
CCV	PONTIVY (56) - 45 rue Nationale	Okaïdi / prêt-à-porter	120	672 000 €	06/11/2015
CCV	PARIS (15 <sup>ème</sup> ) - 171 rue de la Convention	Comptoir SPE / Librairie	89	637 220 €	10/11/2015
CCV	GRASSE (06) - 15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Naturalia France / alimentaire bio	205	797 000 €	15/12/2015
CCV	MARSEILLE (13) - 10 boulevard de la Libération	Newfpmag25 (Franprix) / alimentaire	242	450 000 €	22/12/2015
<b>TOTAL</b>			<b>4 487 m²</b>	<b>15 812 926 €</b>	

\*CCV : commerces de centre-ville / BUR : bureaux

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires (52% du montant des investissements) sur 15 ans pour un montant global de 8 265 K€ à un taux fixe moyen de 2,22 %.

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 32,4 M€ soit 32,7 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits), et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2015 est de 3,06 % contre 3,34 % en 2014 et le coût instantané au 31 décembre 2015 est de 2,90 %,
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 78 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 22 % contre 29,2 % à la fin de l'exercice précédent ; ce pourcentage est ramené à 19 % 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,
- la durée de vie moyenne (duration) est de 6 ans et 1 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 11 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 39,3 % contre 36,7 % au 31 décembre 2014.

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 2015 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,42 et 1,42 (identique à celui du 31 décembre 2014).

## 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 2015 ont ainsi été cédés :

- une surface de bureau (338 m<sup>2</sup>) vacante depuis 2011 ainsi que 8 places de parking en sous-sol situés boulevard des Coquibus à Evry (91) pour un prix net vendeur de 625 000 € ayant dégagé une plus-value nette de fiscalité de 79 780 € ;
- un parking rue de Grenelle à Paris (7<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 80 000 € ayant dégagé une plus-value de 21 917 €.

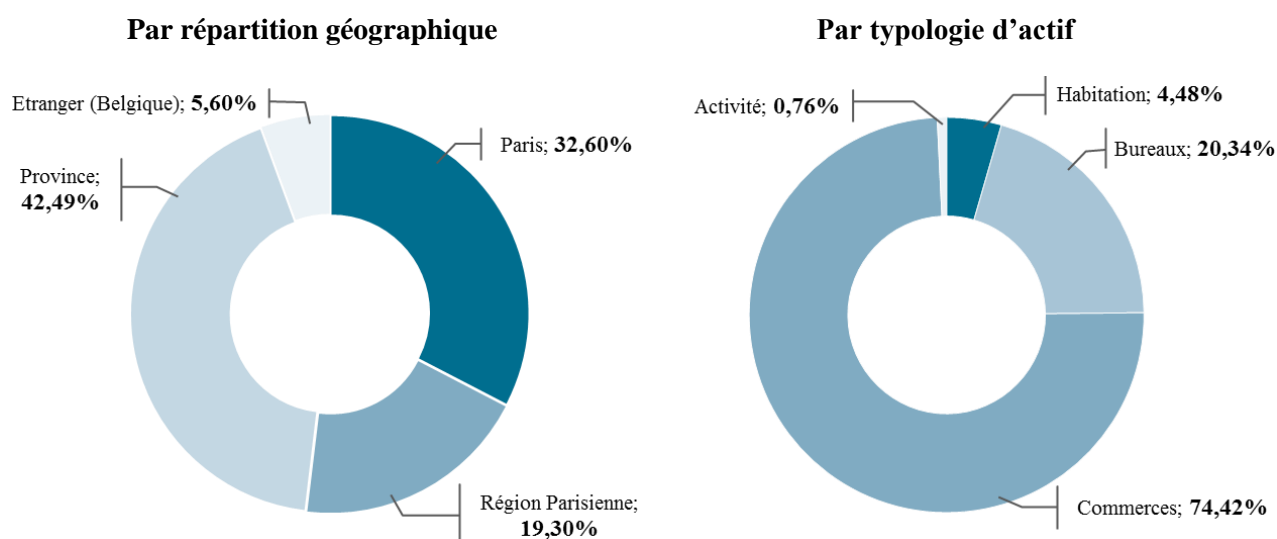
Ces arbitrages se résument de la manière suivante :

Prix de Vente	Plus-values (nettes de fiscalité)	Valeur d'expertise (au 31 décembre 2014)	Prix de vente vs valeur d'expertise
705 000 €	+ 101 696 €	588 740 €	+ 19,7%

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 29 340 € HT, dont 17 625 € HT au titre des cessions intervenues 2015 et 11 715 € HT au titre de celles intervenues en 2014 (non versée en 2015).

<sup>(1)</sup> 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'intérêt.

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2015



### Composition du patrimoine à fin 2015 [en % des valeurs vénale HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2015	TOTAL 2014
Paris	4,48%	8,72%	19,41%		32,60%	30,79%
Région Parisienne		6,63%	12,67%		19,30%	21,81%
Province		4,99%	36,74%	0,76%	42,49%	39,64%
Etranger (Belgique)			5,60%		5,60%	7,77%
<b>TOTAL</b>	<b>4,48%</b>	<b>20,34%</b>	<b>74,42%</b>	<b>0,76%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Composition du patrimoine à fin 2015 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	450 m²	936 m²	2 476 m²		3 862 m²
Région Parisienne		2 326 m²	3 911 m²		6 237 m²
Province	252 m²	2 274 m²	18 475 m²	1 283 m²	22 284 m²
Etranger (Belgique)			2 017 m²		2 017 m²
<b>TOTAL</b>	<b>702 m²</b>	<b>5 536 m²</b>	<b>26 879 m²</b>	<b>1 283 m²</b>	<b>34 400 m²</b>

### Evolution du patrimoine de fin 2014 à fin 2015 [en % des valeurs vénale HD]

La stratégie d'investissement en murs de commerces de centre-ville poursuivie en 2015 a permis de faire évoluer les proportions d'actifs au bénéfice des locaux commerciaux de la façon suivante :

	31.12.15	31.12.14
Commerces de centre-ville	70,08%	65,44%
Moyenne surface de périphérie	4,34%	5,17%
Bureaux	20,34%	23,54%
Activité	0,76%	0,90%
Habitation	4,48%	4,94%

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 93,53 %, en légère hausse par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (93,08%). 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 6,47 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 424 711 €.

### LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2015, les actions de gestion locative ont permis de :

- renouveler cinq baux dont celui signé avec le locataire « La Pompadour » concernant une boutique située au 32 bis bd Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>). Suite à la procédure en fixation judiciaire du loyer, les négociations avec le locataire ont abouti au renouvellement du bail avec une hausse significative du loyer (76,5 K€ contre 30 K€ auparavant prenant effet de manière rétroactive à compter du loyer du 1<sup>er</sup> octobre 2009). Le locataire a accepté le règlement immédiat de la créance à hauteur de 200 K€, un plan d'apurement sur 12 mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 pour le solde soit 166 K€ et a payé une indemnité de déspecialisation pour un montant de 50 K€ ;
- relouer une surface de bureau (boulevard des Coquibus à Evry), cinq commerces de centre-ville à Tournai, Lille, Bruxelles et Roussillon, une cellule commerciale dans le centre commercial des Ayvelles (08) et un appartement à Paris (9<sup>ème</sup>) reloué à des particuliers ;
- céder quatre baux commerciaux dont un a fait l'objet d'une déspecialisation. Ces cessions ont permis de conserver les mêmes niveaux de loyers et d'encaisser une indemnité de déspecialisation pour un montant de 27 K€.

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

<i>Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015</i>	<b>Nombre</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Loyers annuels précédents</b>	<b>Loyers annuels obtenus</b>
Renouvellements de baux	5	1 057 m <sup>2</sup>	225 956 €	271 923 €
Relocations	8	1 560 m <sup>2</sup>	261 630 €	225 742 €
Déspecialisations	1	75 m <sup>2</sup>	27 643 €	27 643 €
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>2 691 m<sup>2</sup></b>	<b>515 230 €</b>	<b>525 308 €</b>
Locations				0 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				77 000 €

Les nouveaux locaux vacants au 31 décembre 2015 sont les suivants :

- Dix commerces de centre-ville dont une boutique de 258 m<sup>2</sup> boulevard Magenta (PARIS 10<sup>ème</sup>), une boutique de 374 m<sup>2</sup> située Grande Rue Maurice Violette à Dreux (28) et une cellule de 149 m<sup>2</sup> dans le centre commercial Cora Les Ayvelles (08) ;
- Un appartement rue de Grenelle (Paris 7<sup>ème</sup>) en cours d'arbitrage.

### LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2015 s'établissent à 5 902 237€ contre 5 229 829 € en 2014.



## 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. A ce titre, aucun frais d'honoraire n'a été engagé par la SCPI SOFIPIERRE en 2015.

## LITIGES

---

Au 31 décembre 2015, 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. La provision de 30 K€ relative à la réclamation d'un locataire sur un actif situé à Compiègne concernant des refacturations de charges locatives sur plusieurs exercices, a été intégralement reprise au 31/12/2015 suite à un jugement condamnant SOFIPIERRE à rembourser 28 K€ à ce titre.



*28 rue Jeanne d'Arc à Orléans (45)*

### GROS TRAVAUX – REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, de même que pour les exercices précédents, une provision pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2014	141 606 €
+ Nouvelle provision constituée en 2015	197 419 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2015	- 175 907 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2015	163 119 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2015 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de rénovation pour relocation du 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé boulevard des Coquibus à Evry (91) pour un montant de 40 K€ ;
- les travaux de climatisation de l'immeuble de bureau situé rue Jules Ferry à Lyon (69), pour un montant de 35 K€ ;
- les travaux de rénovation de l'actif situé rue de la Saussière à Boulogne (92) pour un montant de 24 K€ ;
- les travaux d'étanchéité et de terrassement de l'actif situé rue de Dunkerque à Saint-Omer (62) pour un montant de 6 K€.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2016-2020 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2016 et 2017, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2018, 2019 et 2020, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

### SYNDICATS DE COPROPRIETE, 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 SOFIPIERRE se sont élevés à 1 964 € HT en 2015, l'essentiel étant par ailleurs remboursé par les locataires.

### ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT 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 SOFIPIERRE s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

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

En 2015, SOFIPIERRE a étendu sa démarche de recensement des consommations énergétiques en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. Ce recensement couvre désormais 29 % des baux actifs situés en France. En 2016, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, 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 sa 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 process de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.



*32 bis bd Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>)*

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2015 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le recours à l'effet de levier du crédit pour l'achat de différents actifs, l'amélioration du taux d'occupation et le renouvellement de certains baux (notamment celui du locataire « La Pompadour ») ont permis une hausse du revenu par part sur l'exercice (+ 7,5 %). La diminution du poids des charges financières a également concouru à l'amélioration du résultat courant qui s'établit à 28,48 € (+ 3,5 % par rapport à 2014).

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	45,93	97,9%	45,88	99,9%	44,78	99,7%	44,89	99,5%	48,36	99,7%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,96	2,1%	0,04	0,1%	0,15	0,3%	0,23	0,5%	0,15	0,3%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>46,89</b>	<b>100,0%</b>	<b>45,93</b>	<b>100,0%</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>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,46	9,5%	4,56	9,9%	4,39	9,8%	4,46	9,9%	4,79	9,9%
Autres frais de gestion	1,73	3,7%	2,54	5,5%	2,66	5,9%	2,42	5,4%	2,90	6,0%
Charges locatives non récupérées	1,72	3,7%	1,76	3,8%	2,74	6,1%	1,82	4,0%	2,39	4,9%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,91</b>	<b>16,9%</b>	<b>8,86</b>	<b>19,3%</b>	<b>9,80</b>	<b>21,8%</b>	<b>8,70</b>	<b>19,3%</b>	<b>10,07</b>	<b>20,8%</b>
Charges financières	7,67	16,4%	8,86	19,3%	8,00	17,8%	7,63	16,9%	7,05	14,5%
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	0,77	1,7%	1,60	3,5%	1,59	3,5%	1,27	2,8%	2,90	6,0%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>8,45</b>	<b>18,0%</b>	<b>10,46</b>	<b>22,8%</b>	<b>9,59</b>	<b>21,3%</b>	<b>8,90</b>	<b>19,7%</b>	<b>9,95</b>	<b>20,5%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16,36</b>	<b>34,9%</b>	<b>19,32</b>	<b>42,1%</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>RESULTAT COURANT</b>	<b>30,53</b>	<b>65,1%</b>	<b>26,61</b>	<b>57,9%</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>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	27,00	57,6%	27,00	58,8%	27,00	60,1%	27,00	59,8%	27,00	55,7%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	26,66	56,9%	26,98	58,7%	26,95	60,0%	26,92	59,7%	26,94	55,6%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>3,53</b>		<b>-0,39</b>		<b>-1,46</b>		<b>0,52</b>		<b>1,48</b>	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau										
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE <sup>(3)</sup></b>	<b>20,25</b>		<b>19,12</b>		<b>14,14</b>		<b>13,19</b>		<b>12,85</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

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup> (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
<b>2011</b>	3 362 163 €	1 241 442 €	[338 284] €	36,92%
<b>2012</b>	3 887 397 €	1 637 750 €	[398 718] €	42,13%
<b>2013</b>	4 214 030 €	1 841 499 €	[426 358] €	43,70%
<b>2014</b>	5 112 491 €	2 048 563 €	[519 566] €	40,07%
<b>2015</b>	6 137 033 €	2 630 934 €	[628 661] €	42,87%

(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.



## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUEUREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
<b>2011</b>	465,00 €	509,06 €	10,08%	9,21%	5,80%	5,30%
<b>2012</b>	520,00 €	520,00 €	8,83%	8,83%	5,19%	5,19%
<b>2013</b>	520,00 €	530,30 €	8,64%	8,47%	5,19%	5,09%
<b>2014</b>	540,00 €	540,00 €	8,36%	8,36%	5,00%	5,00%
<b>2015</b>	570,00 €	546,34 €	8,51%	8,88%	4,74%	4,94%

(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



28 place des Corps Saints à Avignon (84)

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2015 procure une rentabilité de 4,94 %.

<i>En Euros par part</i>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Date de versement</b>
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	5,01 €	<b>5,01 €</b>	<i>Fin avril n</i>
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	<b>5,01 €</b>	<i>Fin juillet n</i>
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	<b>5,01 €</b>	<i>Fin octobre n</i>
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	11,97 €	<b>11,97 €</b>	<i>Fin janvier n+1</i>
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>27,00 €</b>	<b>27,00 €</b>	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,00 %	<b>4,94 %</b>	

(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.

## 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 2015 est de 30 jours à date de facture. Le montant des dettes fournisseurs au 31 décembre 2015 est de 346 K€.

### Tableau d'emploi des fonds

	<b>Total au 31/12/2014</b>	<b>Durant l'année N</b>	<b>Total au 31/12/2015 (*)</b>
<b>Fonds collectés <sup>(1)</sup></b>	66 679 221	10 703 418	77 382 639
+ <b>Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup></b>	19 396 137	602 170	19 998 307
+ <b>Plus / moins-values sur cessions d'immeubles</b>	- 3 762 312	72 356	- 3 689 956
+ <b>Emprunts</b>	27 798 691	5 823 564	33 622 256
- <b>Prélèvements sur primes d'émission <sup>(3)</sup></b>	- 17 878 483	- 3 115 691	- 20 994 174
- <b>Achat d'immeubles</b>	- 91 187 551	- 14 134 539	- 105 322 090
- <b>Dépôts et cautionnements</b>	- 23 422	- 14 303	- 37 725
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>1 022 281</b>	<b>- 63 025</b>	<b>959 257</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.

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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.

<i>En Euros</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Résultat de l'exercice	3 740 912	3 203 772
Dotations nettes aux provisions	205 422	-62 571
<b>Capacité d'Autofinancement</b>	<b>3 946 334</b>	<b>3 141 201</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>277 904</b>	<b>69 348</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>4 224 237</b>	<b>3 210 549</b>
Achats d'immeubles	-15 763 402	-11 621 582
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	629 121	1 552 573
Autres variations d'immobilisations	63 770	-107 457
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-15 070 511</b>	<b>-10 176 466</b>
Collecte nette	10 287 354	7 143 228
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 089 129	-775 656
Dividendes versés au cours de l'exercice	-3 339 440	-2 926 802
Nouveaux emprunts contractés	8 265 000	3 345 000
Remboursements d'emprunts	-2 580 994	-2 010 857
Variations des dépôts de garantie	218 090	268 740
Autres variations financières	-92 835	-85 003
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>11 668 046</b>	<b>4 958 651</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>821 772</b>	<b>-2 007 266</b>
Trésorerie d'ouverture	4 853 080	6 860 346
Trésorerie disponible en fin de période	5 674 853	4 853 080
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>821 772</b>	<b>-2 007 266</b>



115-117 rue Lafayette à Paris (10<sup>ème</sup>)

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

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 2015 ;
- **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 2015, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 6 novembre 2015 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 2,3 % 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.

<i>en Euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	84 320 302	99 068 920	99 068 920
Montant des droits et frais d'acquisitions	9 382 433		6 666 445
- Amortissements	-9 382 433		
- Dépréciation d'actifs	-182 604		
- Provision pour gros entretien	-163 119		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>83 974 579</b>	<b>99 068 920</b>	<b>105 735 365</b>
Agencements	928 281		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>928 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	75 200	75 200	75 200
Immobilisations financières	37 725	37 725	37 725
Liquidités nettes à investir	-30 607 672	-30 607 672	-30 607 672
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-30 494 747</b>	<b>-30 494 747</b>	<b>-30 494 747</b>
Commission de souscription	8 311 922		8 360 069
- Amortissements	-8 311 922		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 360 069</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>54 408 114</b>	<b>68 574 173</b>	<b>83 600 687</b>
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2015</b>	<b>145 386</b>	<b>145 386</b>	<b>145 386</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2016 du solde du dividende 2015.</b>	<b>374,23</b>	<b>471,67</b>	<b>575,03</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015</b>	<b>385,31</b>	<b>482,75</b>	<b>586,10</b>

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

<i>En euros</i>	31/12/2014	31/12/2015	△ 2014/2015
	<b>Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015</b>		
Valeur comptable / part	367,34	374,23	1,88%
Valeur de réalisation / part	455,80	471,67	3,48%
Valeur de reconstitution / part	557,40	575,03	3,16%
	31/12/2014	31/12/2015	△ 2014/2015
	<b>Valeurs avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015</b>		
Valeur comptable / part	378,53	385,31	1,79%
Valeur de réalisation / part	466,99	482,75	3,37%
Valeur de reconstitution / part	568,59	586,10	3,08%



## FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 55,89 €
- Frais et charges déductibles	: 16,77 €
- Intérêts d'emprunts	: 6,72 €
= Revenus fonciers nets	: 32,40 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	: 31,32 €
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	: 1,08 €
Produits financiers	: 0,15 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	: 27,00 €

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

- Revenu imposable : 29,33 €

## REGIME FISCAL

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu.

- **Fiscalité des revenus**

Nous rappelons aux associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) qu'ils 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 en Belgique est également indiquée par la société de gestion. Ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les revenus financiers sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5%), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- **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 15,5%). 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 €.

## **ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE 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.

### **ORGANISATION ET PREPARATION 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.

### **CONTROLE 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 OPCI 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.

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.



46 rue Ed. Herriot – Lyon (2<sup>ème</sup>)

## **INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL**

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 7 316 701 € pour l'exercice 2015 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 118,84. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,67 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,33 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 222 027 € en 2015 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 137 397 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).



*Rue Aristide Briand – Levallois (92)*



## PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective dans des actifs majoritairement commerciaux et accessoirement de bureaux avec recours modéré à l'emprunt.

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 49 534 460 €. 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 2015.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2015	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2015	Capacité d'emprunt au 1 <sup>er</sup> janvier 2016
99 068 920 €	49 534 460 €	32 433 569 €	17 100 891 €

Les travaux de la gestion locative se poursuivent afin de continuer à améliorer le taux d'occupation et à résister aux pressions des locataires dans un environnement économique toujours difficile.

### EVENEMENT POSTERIEUR

Pour rappel, un contentieux opposait les associés propriétaires des parts de la SCPI SOFIPIERRE (associés détenant les parts n°1 à 75 837 regroupés dans l'association ADAHAP) à l'ancienne Société de Gestion. La Cour d'appel de Paris a rendu un arrêt en date du 12 février 2016 confirmant la décision du Tribunal de Grande Instance de Paris du 8 février 2013. Pour l'essentiel, ce jugement condamnait l'ancienne Société de Gestion à verser à la SCPI SOFIPIERRE une somme de 200 000 € de dommages et intérêts au titre de la faute de gestion ayant entraînée la vacance locative de l'immeuble situé à Nîmes (30) - 18 rue du Général Perrier. Le collectif d'épargnants, requérant, n'a pas souhaité se pourvoir en cassation. Les conséquences comptables de cette décision pour SOFIPIERRE (peu significatives) seront appréhendées au cours de l'exercice 2016.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	85 248 583	99 068 920	71 652 445	82 522 000
Immobilisations en cours	75 200	75 200	138 970	138 970
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commission de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 182 604	-	- 195 678	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 163 119	-	- 141 606	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 84 978 061</b>	<b>= 99 144 120</b>	<b>= 71 454 130</b>	<b>= 82 660 970</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	37 725	37 725	23 422	23 422
Créances				
Locataires et comptes rattachés	730 803	730 803	319 462	319 462
Autres créances	822 189	822 189	893 176	893 176
Provisions pour dépréciation des créances	- 338 641	- 338 641	- 124 732	- 124 732
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 001 870	2 001 870	2 551 615	2 551 615
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 672 983	3 672 983	2 301 465	2 301 465
Provisions générales pour risques et charges	- 0	- 0	- 30 000	- 30 000
Dettes				
Dettes financières	- 33 622 256	- 33 622 256	- 27 798 691	- 27 798 691
Dettes d'exploitation	- 3 529 342	- 3 529 342	- 2 892 454	- 2 892 454
Dettes diverses	- 254 321	- 254 321	- 122 694	- 122 694
<b>TOTAL II</b>	<b>= -30 478 991</b>	<b>= -30 478 991</b>	<b>= -24 879 431</b>	<b>= -24 879 431</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	522	522	564	564
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		0
Produits constatés d'avance	- 91 478	- 91 478	- 37 792	- 37 792
<b>TOTAL III</b>	<b>= -90 956</b>	<b>= -90 956</b>	<b>= -37 228</b>	<b>= -37 228</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 54 408 114</b>		<b>= 46 537 471</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>= 68 574 173</b>		<b>= 57 744 311</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

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

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.14	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.15
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	19 256 424		2 842 248	22 098 672
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	47 422 797		7 861 170	55 283 967
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-18 074 161		-3 102 617	-21 176 778
<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>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-3 762 313		72 356	-3 689 957
<b>Réserves</b>	24 350			24 350
<b>Report à nouveau</b>	1 512 017	64 283		1 576 300
<b>Résultat de l'exercice</b>	3 203 772	-3 203 772	3 740 912	3 740 912
Acomptes sur distribution	-3 139 489	3 139 489	-3 543 427	-3 543 427
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46 537 471</b>	<b>0</b>	<b>7 870 643</b>	<b>54 408 114</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 137 033	5 112 491
Charges facturées	908 150	820 343
Produits annexes	154 217	110 688
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	84 373	106 151
Provisions pour grosses réparations	175 907	209 149
Provisions pour risques et charges	30 000	0
Transfert de charges d'exploitation	2 713 459	2 067 854
Autres produits	55	44
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>10 203 194</b>	<b>8 426 721</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	19 272	26 813
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>19 272</b>	<b>26 813</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	61 269	2 298
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>61 269</b>	<b>2 298</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 283 735</b>	<b>8 455 833</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>10 283 735</b>	<b>8 455 833</b>

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

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

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2015	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	908 150	820 343
Charges d'entretien du patrimoine locatif	170 571	78 154
Grosses réparations	175 907	209 149
Autres charges immobilières	157 320	174 700
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	628 661	519 566
Commission de souscription	1 089 129	775 656
Frais d'acquisitions	1 610 498	1 250 846
Diverses charges d'exploitation	302 085	265 861
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	298 282	79 899
Provisions pour grosses réparations	197 419	164 094
Provisions pour risques et charges	0	10 000
Autres charges	3 514	15 705
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 541 538</b>	<b>4 363 973</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	926 404	888 088
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>926 404</b>	<b>888 088</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	74 880	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>74 880</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 542 823</b>	<b>5 252 061</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>3 740 912</b>	<b>3 203 772</b>
<b>Total général</b>	<b>10 283 735</b>	<b>8 455 833</b>



# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

## ANNEXE

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants.

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 biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2015, seuls les quatre derniers actifs achetés après le 6 novembre 2015 (soit 2,3 % du patrimoine) n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

#### • Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 84 137 698 €,
- les agencements et aménagements pour un montant net de 928 281 €.

#### • Provisions liées aux placements immobiliers

Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2014	141 606 €
+ Nouvelle provision constituée en 2015	197 419 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2015	- 175 907 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2015	163 119 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2016 à 2020 sur la base de travaux d'ores et déjà identifiés complété par une analyse statistique.

#### • Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 37 725 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2015, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 273 065 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 457 738 €, provisionnés à hauteur de 338 641 €. 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).

- *Autres créances*

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 732 719 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 630 935 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 65 561 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 20 852 € et à la TVA déductible pour 20 203 €).

- *Valeurs de placement et disponibilités*

La trésorerie au 31 décembre 2015 est constituée de :

- Certificats de dépôt :	2 001 870 €
- Disponibilités en banque :	3 672 983 €

- *Dettes*

**Dettes financières :**

- Dettes bancaires	32 433 569 €
- Intérêts courus non échus	92 835 €
- Dépôts de garantie	1 095 852 €

**Dettes d'exploitation :**

- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir)	458 313 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	630 935 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 103 352 €)	345 660 €
- Créditeurs divers	238 445 €
- Dettes fiscales / TVA	172 625 €
- Dettes sociales	8 197 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	61 649 €
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	1 613 426 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	254 321 €
- Dettes sur immobilisations	91 €

- *Prélèvements sur primes d'émission*

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

<i>en Euros</i>	<b>Mouvements en 2015</b>	<b>Mouvements depuis l'origine</b>
Solde de la prime d'émission non affecté à fin 2014	29 348 636	
Primes d'émission 2015	7 861 170	55 283 967
- Ecart sur remboursements de parts 2015	-416 064	-3 299 818
- Ecart sur dépréciation d'actifs	13 074	
- Frais d'achats 2015	-1 610 498	-9 565 037
- Commission de souscription 2015	-1 089 129	-8 311 922
Solde de la prime d'émission à fin 2015	34 107 190	34 107 190

- *Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles*

Au 31 décembre 2015, les moins-values cumulées réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 3 689 957 €.

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à :	3 740 912,04 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	1 932 831,28 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à :	1 610 595,53 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	197 485,23 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	70 702 578	14 191 408	573 684	84 320 302
Immobilisations en cours	138 970	75 200	138 970	75 200
Immobilisations corporelles d'exploitation	949 867		21 586	928 281
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	23 422	14 303		37 725
	<b>71 814 837</b>	<b>14 280 911</b>	<b>734 239</b>	<b>85 361 508</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2014	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2015
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	0			0
Terrains et constructions locatives	195 678		13 074	182 604
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	124 732	298 282	84 373	338 641
<b>Provisions</b>				
Pour risques	30 000		30 000	0
Pour grosses réparations	141 606	197 419	175 907	163 119
	<b>492 017</b>	<b>495 701</b>	<b>303 354</b>	<b>684 364</b>

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 91 478 € et correspondent principalement aux droits d'entrée versés par de nouveaux locataires et étalés sur trois ans.

## **C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	6 137 033 €
- les charges et taxes refacturées :	908 150 €
- les produits annexes :	154 217 €
- les produits financiers :	19 272 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (108 735 €), ainsi que des indemnités et droits facturés (27 867 €). Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie.

### • *Charges immobilières*

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	908 150 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	475 136 €
- <i>dont taxes récupérables</i>	433 014 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	170 571 €
- les gros travaux et réparations :	175 907 €
- le poste « autres charges immobilières » :	157 320 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	147 331 €
- <i>dont salaires et charges sociales non récupérables :</i>	6 846 €

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.

### • *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 2015 s'établit à 628 661 €.

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 2015 à :

- frais de souscription :	1 089 129 €
- frais d'achat du patrimoine :	1 610 498 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 302 085 €, sont constituées notamment :

- des honoraires d'expertise immobilière	41 720 €
- des honoraires dépositaire	17 604 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	15 800 €
- de frais d'actes et contentieux	51 537 €
- des honoraires divers	56 804 €
- de la TVA non récupérable	21 359 €
- la Contribution Economique Territoriale	49 510 €
- des jetons de présence	11 500 €
- de frais postaux	13 084 €
- des autres frais bancaires	15 588 €

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 48 731 € au titre de 2015.

### • *Dotations aux amortissements et provisions*

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 197 419 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 175 907 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 298 282 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 84 373 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges)

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 3 514 € et correspond essentiellement aux pertes sur créances constaté au cours de l'exercice.

- **Charges financières**

Elles sont constituées des intérêts d'emprunts et charges assimilées (coût des instruments de couverture).

## **D – AUTRES INFORMATIONS**

- **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 2015, 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 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 et rue Marie-Christine à Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Liege, rue Abdijstraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon, rue du Maréchal Foch à Tarbes, 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.

- **Instruments financiers de couverture de taux**

SOFIPIERRE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de couverture (cap de taux) 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%

- **Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2015, une promesse de vente était signée en vue de vendre un logement situé au 94 rue de Grenelle à Paris (7<sup>ème</sup>) pour 540 000 € net vendeur.

À cette promesse de vente signée, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 5,4 M€ au 31 décembre 2015.

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



## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

### INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2015</i>			<i>Au 31 décembre 2014</i>		
	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
Habitation	3 529 972	4 436 402	906 430	3 586 621	4 079 090	492 469
Bureaux	16 528 611	20 152 912	3 624 301	16 636 788	19 428 315	2 791 527
Commerces de centre-ville	61 414 456	69 425 205	8 010 750	47 653 491	54 000 395	6 346 904
Moyenne surface de périphérie	3 016 185	4 304 000	1 287 815	3 016 185	4 268 000	1 251 815
Activités	759 360	750 400	- 8 960	759 360	746 200	- 13 160
<b>TOTAL</b>	<b>85 248 584</b>	<b>99 068 920</b>	<b>13 820 336</b>	<b>71 652 445</b>	<b>82 522 000</b>	<b>10 869 555</b>



15-17 boulevard du Jeu de Ballon à Grasse (06)

# **TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²(1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	Libre PARTICULIER GARDIENNE PARTICULIER	47 -	11/10/1989 11/10/1989 11/10/1989 11/10/1989	392 709	241 761	25 619	660 088
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE BALOO SARL Jean Marc De Pasquale Photo SARL O.S.N (OPTIQUE SERRE) SARL O.S.N (OPTIQUE SERRE) 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	C.C.I. C.C.I. C.C.I. C.C.I. SAS Workit SAS Workit SAS Workit SARL Conseil Management Corporate Inv. SARL Conseil Management Corporate Inv. ARC	178 178 68  182  182 160	03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994	2 640 417	202 379	111 382	2 954 178
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Libre MV2J Libre	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	LA HALLE	152	20/03/2000	109 763		8 984	118 748
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	105	02/08/2001	182 939		12 094	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	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	EDF	1283	29/07/2003	759 360		41 681	801 041
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE OPAC COMMUNAUTAIRE Bouygues Télécom ORANGE France Free mobile	38 209  2 3	17/12/2003 17/12/2003 17/12/2003 17/12/2003 17/12/2003	304 566			304 566

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² <sup>(1)</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	1010	15/06/2004	1 456 000		138 948	1 594 948
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710
AUXERRE	89000	6-10-14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	115	04/11/2004	400 000		47 232	447 232
			Libre	244	04/11/2004				
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 Leclerc1 rue Poirier de Narca	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	61	15/12/2004	1 116 000		129 678	1 245 678
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	38	15/12/2004				
PARIS	75010	16 Bld Magenta	Libre	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	441	27/12/2005	1 684 120		108 176	1 792 296
			SASU Ingeus	219	27/12/2005				
			SA Gering	135	27/12/2005				
			APEC	250	27/12/2005				
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	SARL Rosaz Efrm	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
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
			Bretaudreau Podo Orthèse	33	20/06/2007				
			Libre	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	Sushi Han	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	SARL SMTA	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		232 914	2 682 914
			DS Avocat	500	08/10/2008				
			SCP ANAF	315	08/10/2008				
			Inter Global Concept	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	Manpower	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

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²(1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Salon Katia en L'île	67	25/03/2009	204 206		21 264	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	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. Alphonse	Petit Casino	199	09/07/2009	224 800			224 800
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	1 604	01/12/2009	493 760		2 373	496 133
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	1 021	01/12/2009	881 954		4 181	886 135
ROUSSILLON	38150	5-7 route de Valence	Belinay	297	01/12/2009	227 227		1 017	228 244
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino Detours de Loire	488 276	01/12/2009 01/12/2009	804 433		3 729	808 162
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent ILOT 15 1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL 28 Rue Lucien Sergent ILOT 15-1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL 15 bis Place de l'Union Européenne ILOT 12 SUD / LES TERRASSES DE L'EUROPE 13 Place de l'Union Européenne ILOT 12 SUD / LES TERRASSES DE L'EUROPE 19 Place de l'Union Européenne ILOT 9 SUD RESIDENCE VICTORY / LE FLEURAL 40 Avenue Raymon Aron ILOT 9 SUD RESIDENCE VICTORY / LE FLEURAL 36 Avenue Raymond Aron ILOT 9 SUD RESIDENCE VICTORY / LE FLEURAL	M. MARC GENIN Jean-jacques MULLER M.ALAIN BERTOT Société PLS M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE M.et Mme Braham BENSIKHALED Société- LE TRAN	64 74 163 230 82 60 75	27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
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	05900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	89	30/03/2011	540 000		33 752	573
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	442 000		51 827	493 827
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	251	20/05/2011	535 000		62 741	597 741
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	Camaieu	261	20/05/2011	737 000		86 529	823 529
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Cinq sur cinq	91	20/05/2011	286 000		33 470	319 470
BRUXELLES (Belgique)	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 (Belgique)	7500	3 rue de la Tête d'Or	Apolloss Allo Telecom Mme LIN Alix Xiaoxiao Mobistar Feeling Libre	138 87 200 150 90 95	28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011	2 050 000		265 509	265 509
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour L & K International SARL Ines ZODIAC MARINE HOLDING ZODIAC MILPRO INTERNATIONAL Observatoire Méditerranéen de l'Energie M. DEVICHI M. DAHAN - BEJI	171 116 233 234 235 234 46 54	29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011	1 327 715 902 491 1 809 494 1 821 941 1 825 053 1 823 497 354 119 420 089		121 284 82 440 165 293 166 430 166 714 166 572 32 348 38 374	1 448 998 984 932 1 974 787 1 988 372 1 991 768 1 990 070 386 467 458 463

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²(1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75009	32 bis Bld Haussmann	Particulier	58	29/12/2011	453 229		41 401	494 631
			Particulier	53	29/12/2011	413 087		37 735	450 822
			EXKI France	69	29/12/2011	538 414		49 183	587 597
			Particulier	67	29/12/2011	524 333		47 897	572 230
			Gardienne	20	29/12/2011	152 088		13 893	165 981
			Gardienne	36	29/12/2011	276 948		25 299	302 246
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	HVM PIZZA	151	13/07/2012	420 000		29 488	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Distribution Casino	1 087	27/09/2012	750 000		51 957	801 957
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg 819	S.P.R.L. VNX	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 (Belgique)	2500	Antwerpsestraat, 89	Libre	142	07/05/2013	950 000		139 598	1 089 598
ANVERS (Belgique)	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	1 170 000		80 669	1 250 669
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	Sud Ouest Distribution	44	16/09/2013	280 000		32 648	312 648
			Couleur Cacao	19	21/07/2014	120 000		8 874	128 874
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		40 918	355 918
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		76 727	746 727
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	Libre	123	28/03/2014	590 000		46 108	636 108
			Libre	90					
			Libre	104					
			Libre	59					
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Zannier SAS	284	27/03/2014	515 000		67 500	582 500
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		6 805	37 305
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	Crédit Agricole Ile et Vilaine	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



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804
MONTELMAR	26200	11 Rue Pierre Julien	MB2	91	02/07/2014	185 000		29 608	214 608
CESSON SEVIGNE	35510	Rue de la Fontaine / Rd Pt Carrick On Shannon	Crédit Agricole Ile et Vilaine	140	23/05/2014	400 000		46 351	446 351
DREUX	28100	48/50 Grande Rue Maurice Violette	Libre	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		37 700	337 700
			Auto-Ecole Millésime	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		35 950	224 950
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marroniers"	SNC Tabac Porte de France	136	20/10/2014	418 000		51 700	469 700
NAMUR	5000	Rue de Marchovelette 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		23 500	178 500
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	SAS Papagayo	190	22/12/2014	950 000		94 150	1 044 150
			SAS Clim Design	53	22/12/2014				
			SARL Loisirs VTT	218	22/12/2014				
			Libre	138	22/12/2014				
			Libre	0	22/12/2014				
ORLEANS	45000	9 avenue de Paris	SARL Saka	112	05/02/2015	228 000		29 770	257 770
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		99 800	919 800
GAGNY	93220	32 rue Jean Jaurès	SAS Villemoble 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	700 000		47 736	747 736
			SCM Dentaire Chomel	137	24/03/2015	1 000 000		65 092	1 065 092
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes	199	10/04/2015	545 000		93 905	943 905
			EURL Studio Sun	119	10/04/2015	305 000			
SAINT BRIEUC	22000	51 rue Saint Guillaume	SARL JMG	166	13/04/2015	690 000		82 413	772 413
GRASSE	06130	10-12 Bd du Jeu de Ballon	SARL Soleil Bleu	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		71 950	601 950
			M. Saquet François	45	20/05/2015				
			SARL L'Audiophile	199	20/05/2015				
LEVALLOIS PERRET	92300	79 rue Aristide Briand	SARL G.C.I	56	18/06/2015	470 000		62 800	532 800
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart/ 3 rue de la Tour d'Auvergne	SARL Atelier Concept Mode	35	25/06/2015	285 000		31 322	316 322

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²(1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS Aerialgroup SAS L'Atelier des Chefs SAS L'Atelier des Chefs	95 54 222	10/07/2015 10/07/2015 10/07/2015	1 683 689		224 579	2 284 309
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	M.et Mme Vuillermet Libre	111 123	10/07/2015 10/07/2015	332 199		43 842	
COGNAC	16100	2 place d'Armes	Nocibe France Distribution	860	04/08/2015	560 000		67 300	627 300
QUIMPER	29000	14-16 rue du Sallé et 1 bis rue de Kergariou	SARL Greyhound	131	06/08/2015	230 000		33 600	263 600
SAINT LAURENT DU VAR	06700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		108 300	1 018 300
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	SARL Ginio	118	05/10/2015	330 000		43 550	373 550
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaïdi	120	06/11/2015	600 000		72 000	672 000
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		63 100	637 220
GRASSE	06130	15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Naturalia France	205	15/12/2015	738 400		58 600	797 000
MARSEILLE	13001	10 boulevard de la Libération	Newfpmag25	242	22/12/2015	400 000		50 000	450 000
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>34 400</b>		<b>84 320 302</b>	<b>928 281</b>	<b>8 214 956</b>	<b>93 463 539</b>

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2015.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 11 mars 2015, le 16 juin 2015, le 19 novembre 2015 et le 14 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

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 2015 et perspectives 2016. 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 financières 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. Il est néanmoins rappelé que les comptes des exercices 1998 et 1999 n'ont pas été approuvés par l'Assemblée Générale.

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI SOFIPIERRE a :

- réalisé un programme d'investissement sélectif représentant un montant frais inclus de 15 812 926 € ; malgré cette politique d'acquisition active, il reste à fin 2015 une trésorerie de 5 674 853 € en attente d'être investie ;
- reloué une surface de bureaux, cinq commerces de centre-ville, une cellule dans un centre commercial et un appartement, représentant 886 m<sup>2</sup>.
- renouvelé cinq baux dont un avec une belle revalorisation du loyer (+153% par rapport au loyer précédent pour le locataire « La Pompadour »).
- continué à céder des surfaces de bureaux vacants sur l'immeuble du boulevard des Coquibus à Evry.
- déspecialisé un bail en sécurisant le niveau de loyer et en encaissant une indemnité de 27 000 €.

La Société de Gestion a distribué aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 3 543 427 € soit 27,00 € par part. Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à 197 485 €. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende, maintenu au niveau de l'année précédente, procure un rendement de 4,94 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise 163 119 € à la fin de l'exercice.

Enfin, la valeur de réalisation par part progresse de + 3,5 % à 471,67 € contre 455,80 € à fin 2014. A noter, que les prix de souscription et de retrait des parts ont progressé de +5,6 % en 2015.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2015, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire 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**

# **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **Exercice clos le 31 décembre 2015**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I SOFIPIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Parisbas Real Estate, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 13 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1) *Opinion sur les comptes annuels***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Nous vous rappelons que l'affectation du résultat 1998 n'a pas été approuvée par l'assemblée des associés. De ce fait, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres fait apparaître le résultat de l'exercice 1998 en instance d'affectation pour 391.692 Euros et des acomptes sur dividende au titre de l'exercice 1998 pour 297.618 Euros.

### **2) *Justifications des appréciations***

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été conduits concernant les valeurs vénale des immeubles qui sont indiquées dans les comptes annuels et dont les méthodes d'évaluation sont indiquées dans l'annexe des dits comptes, à nous appuyer sur les expertises réalisées par l'expert indépendant BNP Parisbas Real Estate. 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.
- L'annexe des comptes précise que les provisions pour grosses réparations sont constituées sur la base d'un pourcentage des loyers. Au titre de cet exercice, la société de gestion nous a fourni un plan pluriannuel prévisionnel de travaux pour les exercices 2016 à 2020. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2015 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel pour l'année 2016 à hauteur de 44 %.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### ***3) Vérifications et informations spécifiques***

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

Fait à Bry sur Marne, le 12 avril 2016

Cabinet GUINARD  
Erwan GUINARD  
Commissaire aux Comptes  
Compagnie Régionale de Paris



# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

## **Exercice clos le 31 décembre 2015**

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'ASSEMBLEE.**

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.214-106 du Code Monétaire et Financier.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE.**

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.

- Votre assemblée générale du 26 mai 2011 a autorisé la société de gestion à rembourser pour le compte de la SCPI à l'association ADAHAP les frais engagés par celle-ci dans le cadre de l'action engagée contre l'ancienne société de gestion.

La provision, sans variation par rapport à l'exercice précédent s'élève, au 31 décembre 2015 à 30.905 Euros. Au cours de l'exercice, il n'a été imputé aucune somme sur cette provision et aucune somme n'a été comptabilisée en charge.

- 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 2015 un montant de 628 661 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 1 089 129 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2015.

- Au titre de la cession des immeubles, votre Assemblée Générale mixte en date du 16 juin 2015 a approuvé la modification des statuts prévoyant la rémunération de votre société de gestion égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société.

A ce titre, la commission due à Sofidy s'élève à 29 340 € HT. Votre société a enregistré sur les cessions intervenues en 2015 une charge à payer de 17 625 Euros HT et de 11 715 Euros HT au titre de celles intervenues en 2014.

Fait à Bry sur Marne, le 12 avril 2016

Cabinet GUINARD  
Erwan GUINARD  
Commissaire aux Comptes  
Compagnie Régionale de Paris

# PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2016

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

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 2015 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIEME RESOLUTION

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.

### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2015 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 2015	3 740 912,04 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>1 576 300,07 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	5 317 212,11 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 3 543 426,81 € et le solde au report à nouveau ramenant ce dernier à 1 773 785,30 €.

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

### CINQUIEME RESOLUTION

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.

### SIXIEME RESOLUTION

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 2015, à savoir :

- valeur comptable : 54 408 114 € soit 374,23 € par part ;
- valeur de réalisation : 68 574 173,41 € soit 471,67 € par part ;
- valeur de reconstitution : 83 600 687,17 € soit 575,03 € par part.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

S'agissant des cessions d'immeubles intervenues en 2015, l'Assemblée Générale :

- constate en tant que de besoin la cession des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 102 830 € (avant fiscalité) ;
- prend acte de l'impôt acquitté au titre des cessions de 2015 d'un montant de 1 133 € ;
- décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » le solde de la plus-value nette globale réalisée au cours de l'exercice, soit 101 696 € (nette de fiscalité), portant la réserve au montant de -3 689 956 €.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe à 49 534 460 €, 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 2016.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 11 500 € pour l'année 2016, 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.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

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.



# SOFIPIERRE

**Sofidy SA**  
303, square des Champs Élysées  
91026 ÉVRY Cedex  
Tél. 01 69 87 02 00  
Fax 01 69 87 02 01

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