RAPPORT ANNUEL | Exercice **2013**

Lille, rue Lepelletier

Chambéry, rue Denfert Rochereau

Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable

SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

Sofidy | SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle **2**

Chiffres clés 2013 **3**

Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2013 **4**

Evolution du marché immobilier et de son environnement **4**

Evolution du capital et marché des parts **6**

Investissements, arbitrages et composition du patrimoine **7**

Gestion locative **10**

Gestion immobilière **11**

Résultats financiers de l'exercice **13**

Expertises et valeur de la société **17**

Fiscalité **19**

Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne **21**

Perspectives **23**

Rapport financier sur l'exercice 2013 **24**

Etat du patrimoine **24**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres **25**

Compte de résultat de l'exercice **26**

Annexe aux comptes annuels **28**

Tableau de composition du patrimoine **33**

Rapport du Conseil de Surveillance **38**

Rapports du Commissaire aux Comptes **39**

Projets de résolutions **43**

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° 04-20 du 11 mai 2004 actualisée en mai 2013.
Date de création : 1989

Siège Social
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013
M. Jean CHORRO, représentant la Société « La Vergnolles », Président
M. Patrick ARDIZZONI
M. Olivier BLICQ
Mme Isabelle DOUSSINEAU
M. Serge DRAHMANI
M. Régis GALPIN
M. Miguel GARCIA
Mme Sylvie HUGUET
M. Philippe HURBIN
M. Jacques MARY

Société de Gestion
SOFIDY S.A.,
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042 du 10 juillet 2007
Société Anonyme au capital de 544 528 €
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
39 rue Aristide Briand – 94360 Bry sur Marne
Suppléant : M. Jean-Thierry ROUMAGNE – 5 place Hoche – 24009 Périgueux

Dépositaire
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

CHIFFRES CLES 2013

	31.12.13		31.12.12	
	En euros	*Par part (2)*	*En euros*	*Par part (2)*
Compte de résultat				
Produits	**7 642 662**		**5 501 918**	
dont loyers	***4 214 030***		***3 887 397***	
Charges	**5 162 917**		**3 174 768**	
Résultat	**2 479 745**	**25,54**	**2 327 150**	**26,61**
Bénéfice distribuable	**4 128 834**		**4 006 453**	
Dividende ordinaire	**2 616 817**	**27,00**	**2 357 361**	**27,00**
dont prélèvement sur le report à nouveau	***137 072***	***1,46***	***30 211***	***0,39***
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	**17 264 920**		**13 858 144**	
Total des capitaux propres	**41 083 288**		**31 555 937**	
Immobilisations locatives	**62 971 551**		**53 543 967**	
Dettes bancaires	**25 415 420**		**20 332 433**	
Nombre de parts	**113 585**		**91 172**	
Nombre d'associés	**1 133**		**950**	
Capitalisation	**61 335 900**		**47 409 440**	
Prix de souscription (1)		**540,00**		**520,00**
Valeur de retrait		**486,00**		**468,00**
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		**530,30**		**520,00**
Patrimoine				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	**72 905 300**		**62 555 300**	
Valeur comptable	**41 083 288**	**361,70**	**31 555 937**	**346,11**
Valeur de réalisation	**51 811 084**	**456,14**	**41 341 746**	**453,45**
Valeur de reconstitution	**62 805 461**	**552,94**	**50 244 639**	**551,10**
Surface du patrimoine (m²)	**26 158 m²**		**23 680 m²**	
Taux d'occupation financier (%) (3)	**89,96 %**		**90,38 %**	

(1) le prix de souscription par part a été porté à 540 € à compter du 21 mai 2013

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

(3) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significatif.

Performance	**2013**	**2012**
Taux de distribution sur la valeur de marché (4) (5)	**5,09 %**	**5,19 %**
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice (5)	**+ 1,98 %**	**+ 2,15 %**
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1er janvier (6)	**5,19 %**	**5,19 %**
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	**+ 3,85 %**	**-**

(4) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N

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

(6) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire 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 1er janvier de l'année N

Taux de rendement interne (7)	**2013**	**2012**
TRI sur 10 ans	**12,99%**	**14,26 %**
TRI sur 15 ans	**9,39%**	**8,78 %**

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

(8) La gestion a été reprise par SOFIDY en octobre 1999.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

Après un début de récession fin 2012 / début 2013, la croissance française s'établit à + 0,3 % en moyenne annuelle sur 2013 contre zéro en 2012. L'environnement économique européen présente certes des contrastes importants mais l'activité des principaux voisins de la France affiche des résultats et des perspectives plus dynamiques. A l'international les contrastes sont également de mise avec une bonne reprise aux Etats-Unis et des émergents en proie à des sorties de capitaux notamment au bénéfice de l'Europe.

Si la conjoncture semble globalement meilleure qu'il y a un an, ce n'est pas le cas en France où le manque de visibilité domine. L'inversion de la courbe du chômage n'a pas eu lieu et le taux s'installe au-delà des 10%. Le moteur habituel que constitue la consommation des ménages est certes repassé dans le vert (+ 0,4 % en 2013) mais trop timidement. La faiblesse des exportations caractérise toujours le manque de compétitivité de notre économie, et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse d'investissement des entreprises.

L'année 2014 devrait connaitre une timide reprise en France.

Le marché immobilier en 2013

Dans cet environnement économique difficile, l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité du marché de bureaux franciliens) avec environ 15,5 milliards d'euros échangés soit un niveau comparable à 2012 (source : CB Richard Ellis). L'année 2013 a été marquée des transactions plus équilibrées que celles de 2012 en tailles des opérations, finalement assez nombreuses (près de 50 opérations entre 50 et 100 millions d'euros par exemple), et des taux de rendements stables voire à nouveau en baisse pour les meilleurs actifs.

Commerces

Le marché des commerces totalise 3,6 milliards d'euros engagés en 2013, renouant avec le niveau record de 2012. Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville affichent des volumes en baisse faute d'une offre suffisante. Les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois moins de 4 % à Paris. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 4,75 % et 6,0 %. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a progressé en volume, de même que celui des commerces de périphérie qui affiche des taux de rendement sensiblement plus élevés, destinés à rémunérer un niveau de risque généralement plus important.

Bureaux

Avec 10,4 milliards d'euros échangés en 2013, le marché des bureaux a été caractérisé par un recul des transactions dans Paris intramuros et un essor des transactions en 1ère couronne et à La Défense. Les investisseurs restent globalement attachés au segment des meilleurs actifs mais le retour d'investisseurs étrangers plus opportunistes et adeptes d'une stratégie plus diversifiée s'est fait sentir en fin d'exercice. Le taux de vacance francilien, stable depuis plusieurs années, a progressé en 2013 pour atteindre désormais 7%. Les taux de rendement descendent à 4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale et s'établissent entre 5,0 % et 6,5 % en 1ère couronne et dans les principales agglomérations régionales. En raison d'un marché de l'emploi toujours très affecté, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés et les mesures d'accompagnement (franchises longues, participations travaux…) plus d'actualité que jamais.

Logements

En 2013, les prix de l'immobilier résidentiel ont poursuivi leur léger mouvement de baisse entamé en 2012 (environ - 2,0 %). Parallèlement les volumes de transaction semblent légèrement repartis à la hausse. Les offres à la vente sont importantes mais les constructions de logements neufs toujours insuffisantes dans de nombreuses zones et les taux d'intérêts encore très attractifs. Ces données confortent un scénario de baisse très lente des prix amorcée depuis 2 ans avec cependant de grande disparités régionales.

158 rue de Rivoli à Paris 1er

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

En 2013, 23 834 nouvelles parts ont été souscrites et 1 421 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 11 956 680 €.

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
2009	9 411 840,00	2 919 105,00	2 619 797,00	61 920	694	291 911,00	465,00
2010	10 807 200,00	4 490 970,00	4 290 927,00	71 100	764	449 097,00	465,00
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

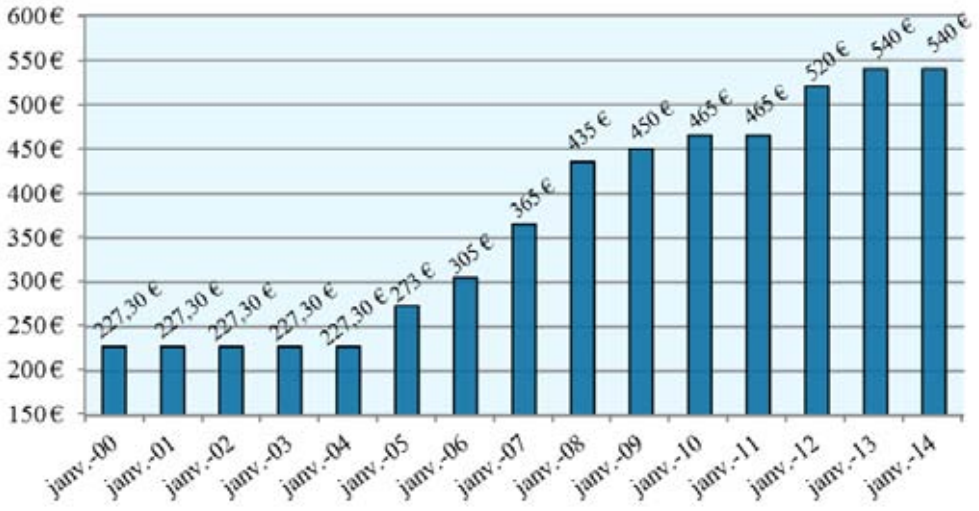
FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 1 421 parts ont été retirées pendant l'année 2013. 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 2013, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er janv.	au 31 déc.			
2009	-	723	1,28%	1,17%	N/S	-	-
2010	-	478	0,77%	0,67%	N/S	-	-
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	-	-

* 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 2013

En 2013, SOFIPIERRE a réalisé un programme d'investissement de 10,5 M€ portant uniquement sur des murs de commerces dont notamment:

- une boutique de vente de souvenirs, rue de Rivoli à Paris (1er), représentant à elle seule 20,7 % du prix de revient des acquisitions de l'année et 21,2 % des nouveaux loyers ;
- quatre boutiques de prêt-à-porter, représentant 26,4 % du prix de revient des acquisitions de l'année et 29,7 % de l'ensemble des loyers des investissements ;
- quatre commerces de soins de la personne, représentant 14,4 % du prix de revient global de l'année et 14,0 % des nouveaux loyers ;

Par ailleurs, les investissements ont principalement été localisés en régions (Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte-d'Azur…) puisqu'ils représentent plus de 50 % des acquisitions en termes de prix de revient. La part des investissements à Paris et en Ile-de-France reste toutefois importante (plus de 30% du prix de revient des acquisitions). La part résiduelle a été investie en Belgique dans la région d'Anvers.

La rentabilité globale générée par l'ensemble des acquisitions sur l'exercice 2013 est de 6,46 %.

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

Type*	Situation	Locataires / *Activités*	Surface en m²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	SAINT ETIENNE - 5 rue du 11 Novembre	SARL JOHANNA III / *salon de coiffure*	87	283 901 €	23/04/2013
CCV	LIER - Antwerpsestraat 89	TRENDY BAGS SPRL / *prêt-à-porter*	142	1 089 731 €	07/05/2013
CCV	ANVERS -Abdijstraat 151	ZEEMAN / *équipement de la maison*	375	857 644 €	28/06/2013
CCV	DUNKERQUE - 24/28 Bd Alexandre III	LA MIE CALINE / *restauration rapide*	155	216 842 €	29/08/2013
CCV	CLERMOND FERRAND - 33 rue des Gras	CELIO / *prêt-à-porter*	325	1 256 486 €	29/08/2013
CCV	AVIGNON - 28 Place des Corps Saints	FABIO SALSA / *salon de coiffure*	61	266 700 €	30/08/2013
CCV	TARBES - 2 rue du Maréchal Foch	TOP PROTEINE / *nutrition sportive*	49	314 300 €	16/09/2013
CCV	NANTES - 79 rue du Maréchal Joffre	LA QUINCAILLERIE / *restauration*	173	478 450 €	17/09/2013
CCV	NIMES - 3 rue Crémieux	ARNAUD CUIRS ET PEAUX / *prêt-à-porter*	287	1 064 600 €	27/09/2013
CCV	SAUMUR - 44 rue Saint Jean	ETAM LINGERIE / *prêt-à-porter*	158	356 640 €	24/10/2013
CCV	PARIS - 158 rue de Rivoli	WELCOME IN PARIS / *vente de souvenirs*	218	2 177 261 €	20/11/2013
CCV	NICE - 18 rue Lamartine / 15 rue Biscara	LA VIE CLAIRE / *produits diététiques*	215	748 650 €	26/11/2013
CCV	SAVIGNY-SUR-ORGE - 43 rue Henri Dunant	BNP PARIBAS / *agence bancaire*	314	1 076 950 €	12/12/2013
CCV	ORLEANS - 28 rue Jeanne d'Arc	CENTURY 21 / *agence immobilière*	113	324 500 €	12/12/2013
TOTAL			**2 672 m²**	**10 512 655 €**	

CCV : commerces de centre-ville

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires sur 15 ans pour un montant global de 5 090 K€ dont 2 520 K€ à taux fixe (3,32 %) et 2 570 K€ à taux variable (Euribor 3 mois + marge comprise entre 1,52 et 1,56 %).

A ces financements s'ajoute un refinancement pour un montant de 3,0 M€ à taux variable (Euribor 3 mois + 1,80 %) pour l'actif situé rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92).

Au 31 décembre 2013, les ratios d'endettement ont évolué de la manière suivante :

- la dette nette rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs ressort à 25,5 % contre 30,5 % au 31 décembre 2012,

- la dette bancaire 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 34,9 % au 31 décembre 2013 contre 32,5 % au 31 décembre 2012.

en euros	**31.12.13**	**31.12.12**
Emprunts bancaires*	25 415 420	20 332 433
Trésorerie	6 860 346	1 269 342
Dette nette	18 555 074	19 063 092
Valeurs d'expertises hors droits	72 905 300	62 555 300
Dette nette 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N	25,45%	30,47%
Emprunts 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N-1	34,86%	32,50%

** capital restant dû des emprunts bancaires hors intérêts courus non échus*

La part des emprunts à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 30,5 % au 31 décembre 2013 contre 19,7 % à la fin de l'exercice précédent. Ce pourcentage est ramené à 26,5 % après prise en compte d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 4%) de 1 M€ à effet du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2014. Le coût moyen de la dette bancaire s'établit à 3,60 % sur 2013, en légère diminution par rapport à 2012 (taux moyen de 3,80 %).

ARBITRAGES 2013

Votre SCPI a continué à mettre en œuvre sa stratégie d'arbitrage de locaux d'habitation au profit de l'achat d'actifs commerciaux. Au cours de l'exercice 2013 a été cédé un appartement de 67 m², vacant depuis le 1er décembre 2012 et situé rue du Général Perrier à Nîmes (30), pour un prix net vendeur de 129 K€, ayant généré une moins-value de 25 K€.

Cet arbitrage se résume de la manière suivante :

Prix de Vente	**Plus-values (nettes de fiscalité)**	**Valeur d'expertise (au 31 décembre 2012)**	**Prix de vente vs valeur d'expertise**
128 560 €	-24 812 €	179 333 €	-28,31%

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée le 30 janvier 2014 pour la vente d'un appartement de 122 m² rue de Grenelle à Paris (7ème). Si celle-ci aboutissait, le programme d'arbitrage des logements sera quasiment arrivé à terme avec un appartement à Nîmes (30) restant à vendre.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2013

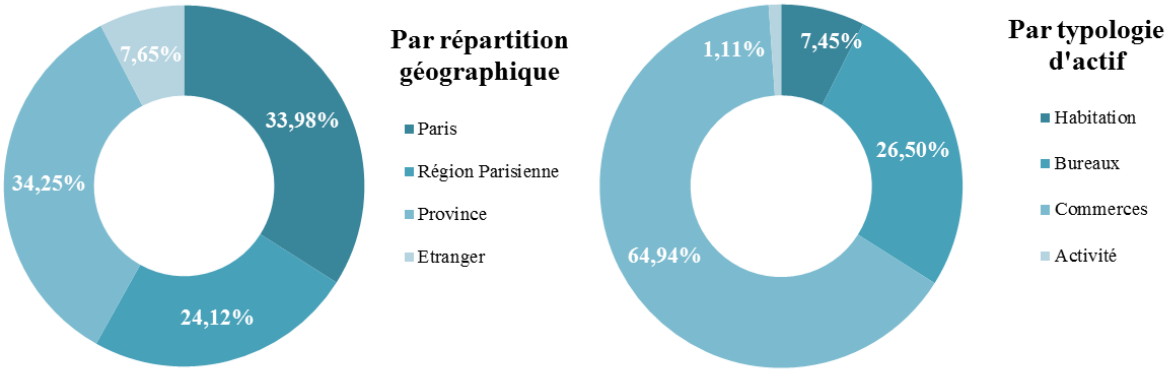
Evolution du patrimoine de fin 2012 à fin 2013 [en % des valeurs vénales HD]

La stratégie d'investissement en murs de commerces de centre-ville poursuivie en 2013 a permis de faire évoluer les proportions d'actifs au bénéfice des locaux commerciaux de la façon suivante :

	31.12.13	**31.12.12**
Commerces de centre-ville	59,20%	52,66%
Moyenne surface de périphérie	5,74%	6,83%
Bureaux	26,50%	30,27%
Activité	1,11%	1,29%
Habitation	7,45%	8,95%

Composition du patrimoine à fin 2013 [en % des valeurs vénales HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2013	TOTAL 2012
Paris	7,25%	10,79%	15,95%		33,98%	35,85%
Région Parisienne		9,91%	14,21%		24,12%	25,87%
Province	0,20%	5,80%	27,13%	1,11%	34,25%	32,24%
Etranger			7,65%		7,65%	6,04%
TOTAL 2013	**7,45%**	**26,50%**	**64,94%**	**1,11%**	**100,00%**	



Composition du patrimoine à fin 2013 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	572 m²	936 m²	1 654 m²		3 162 m²
Région Parisienne		3 170 m²	3 327 m²		6 497 m²
Province	46 m²	2 179 m²	11 134 m²	1 283 m²	14 642 m²
Etranger			1 857 m²		1 857 m²
TOTAL	**618 m²**	**6 285 m²**	**17 972 m²**	**1 283 m²**	**26 158 m²**

3 rue Crémieux à Nîmes (30)

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 89,96 %, en très léger recul par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (90,38 %). 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 9,62 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 470 544 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2013, les actions de gestion locative ont permis de :

- renouveler quatre baux dont celui situé 19 rue de Liège à Paris (9ème) qui a permis de dégager une indemnité de déspécialisation de 15 000 € ;
- relouer trois surfaces de bureaux, notamment un plateau boulevard Haussmann à Paris (9ème) pris à la location par une entreprise de formation. Une surface de 293 m² boulevard des Coquibus à Evry (91) a par ailleurs été relouée à l'APEC.

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

Du 1er janvier au 31 décembre 2013	Nombre	Surface en m²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	339 m²	91 605 €	92 727 €
Relocations	3	593 m²	165 777 €	171 915 €
Déspécialisations	2	94 m²	35 418 €	35 418 €
TOTAL	***9***	***1 026 m²***	***292 800 €***	***300 060 €***
Locations				0 €
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				15 000 €

Les locaux vacants au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- deux appartements, dont un de 122 m² situé rue de Grenelle à Paris (7ème) (sous promesse de vente) et un de 46 m² situé boulevard du Général Perrier à Nîmes (30) ;
- trois commerces de centre-ville : une boutique de 61 m² située rue du Dragon à Paris (6ème), une boutique de 161 m² boulevard Jean Jaurès à Clichy (92) et une boutique de 244 m² située rue des Cordeliers à Auxerre (89) ;
- 1 638 m² de bureaux situés boulevard des Coquibus à Evry (91).

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) 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 en 2013 par la SCPI SOFIPIERRE.

LITIGES

Au 31 décembre 2013, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque de litige a fait l'objet d'une provision.

- une procédure relative à la réclamation d'un locataire sur des refacturations de charges locatives a fait l'objet d'une provision au cours de l'exercice à hauteur de 20 K€.

GESTION IMMOBILIERE

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 2013.

Au 31 décembre 2013, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2012		193 355 €
+ Nouvelle provision constituée en 2013		140 408 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2013	-	147 102 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2013		186 661 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2013 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de réfection et divers travaux électriques sur le plateau du 4ème étage de l'immeuble situé boulevard des Coquibus à Evry (91) pour un montant de 59 K€ ;
- les travaux de réfection, notamment électriques du plateau de bureau situé boulevard Haussmann à Paris (9ème), avant relocation, pour un montant de 48 K€ ;
- le changement de la chaudière de l'actif situé à Tournai pour un montant de 20 K€ ;
- des travaux de mise en conformité du sol et de l'électricité pour l'actif situé aux Ayvelles (08) pour un montant de 13 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 2014-2018 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2014 et 2015, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2016, 2017 et 2018, 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 confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

Les honoraires facturés par GSA Immobilier au titre de ces prestations ont représenté 6 478 € HT en 2013, l'essentiel étant 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.

Depuis 2012, SOFIPIERRE mène une campagne de diagnostics de performance énergétique. En 2014, 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 1er 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.

201 rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris (11ème)

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2013 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les revenus baissent légèrement (2 %), en raison d'une légère diminution du taux d'occupation et des délais d'investissement de la trésorerie disponible. L'impact positif des acquisitions de l'exercice a permis toutefois de compenser les vacances locatives boulevard des Coquibus à Evry (91) et boulevard Haussmann et Paris (9ème) durant le second semestre. La hausse des charges locatives non récupérées a été en partie compensée par la diminution des charges financières, et limite le recul du résultat courant.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013	
	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*
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	**48,38**	*98,8%*	**49,31**	*98,9%*	**45,93**	*97,9%*	**45,88**	*99,9%*	**44,78**	*99,7%*
Produits financiers avant prélèvement libératoire	**0,60**	*1,2%*	**0,57**	*1,1%*	**0,96**	*2,1%*	**0,04**	*0,1%*	**0,15**	*0,3%*
TOTAL DES REVENUS	**48,97**	*100,0%*	**49,88**	*100,0%*	**46,89**	*100,0%*	**45,93**	*100,0%*	**44,93**	*100,0%*
CHARGES										
Commission de gestion	**4,83**	*9,9%*	**4,86**	*9,8%*	**4,46**	*9,5%*	**4,56**	*9,9%*	**4,39**	*9,8%*
Autres frais de gestion	**1,51**	*3,1%*	**2,43**	*4,9%*	**1,73**	*3,7%*	**2,54**	*5,5%*	**2,66**	*5,9%*
Charges locatives non récupérées	**1,79**	*3,7%*	**1,99**	*4,0%*	**1,72**	*3,7%*	**1,76**	*3,8%*	**2,74**	*6,1%*
Sous total CHARGES EXTERNES	**8,13**	*16,6%*	**9,28**	*18,6%*	**7,91**	*16,9%*	**8,86**	*19,3%*	**9,80**	*21,8%*
Charges financières	**8,14**	*16,6%*	**7,59**	*15,2%*	**7,67**	*16,4%*	**8,86**	*19,3%*	**8,00**	*17,8%*
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	**3,54**	*7,2%*	**1,80**	*3,6%*	**0,77**	*1,7%*	**1,60**	*3,5%*	**1,59**	*3,5%*
Sous total CHARGES INTERNES	**11,68**	*23,9%*	**9,39**	*18,8%*	**8,45**	*18,0%*	**10,46**	*22,8%*	**9,59**	*21,3%*
TOTAL DES CHARGES	**19,81**	*40,5%*	**18,67**	*37,4%*	**16,36**	*34,9%*	**19,32**	*42,1%*	**19,39**	*43,1%*
RESULTAT COURANT	**29,16**	*59,5%*	**31,21**	*62,6%*	**30,53**	*65,1%*	**26,61**	*57,9%*	**25,54**	*56,9%*
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires (1) et prélèvements sociaux (2)	**24,00**	*49,0%*	**26,52**	*53,2%*	**27,00**	*57,6%*	**27,00**	*58,8%*	**27,00**	*60,1%*
- Revenus distribués après prélèvements libératoires (1) et prélèvements sociaux (2)	**23,78**	*48,6%*	**26,36**	*52,8%*	**26,66**	*56,9%*	**26,98**	*58,7%*	**26,95**	*60,0%*
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	**5,16**		**4,69**		**3,53**		**-0,39**		**-1,46**	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau	**12,00**									
REPORT A NOUVEAU CUMULE(3)	**19,48**		**21,15**		**20,25**		**19,12**		**14,14**	

(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 (1) (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
2009	2 709 240 €	1 129 580 €	[275 198] €	41,69%
2010	3 050 304 €	1 180 397 €	[307 501] €	38,70%
2011	3 362 163 €	1 241 442 €	[338 284] €	36,92%
2012	3 887 397 €	1 637 750 €	[398 718] €	42,13%
2013	4 214 030 €	1 841 499 €	[426 358] €	43,70%

(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.

32 bis Boulevard Haussmann à Paris (9ème)

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART(1)

ANNEE	PRIX D'ENTREE (2)	PRIX MOYEN ACQUEREUR (3)	RENTABILITE BRUTE (4)		RENTABILITE NETTE (5)	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
2009	450,00 €	458,19 €	10,88%	12,09%	5,33%	5,24%
2010	465,00 €	465,00 €	10,72%	11,91%	5,70%	5,70%
2011	465,00 €	509,06 €	10,08%	9,21%	5,80%	5,30%
2012	520,00 €	520,00 €	8,83%	8,83%	5,19%	5,19%
2013	520,00 €	530,30 €	8,64%	8,47%	5,19%	5,09%

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1 er 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 libératoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2013 procure une rentabilité de 5,09 %.

	2012	*2013*	Date de versement
Acompte 1er trimestre	5,01 €	**5,01 €**	*Fin avril*
Acompte 2ème trimestre	5,01 €	**5,01 €**	*Fin juillet*
Acompte 3ème trimestre	5,01 €	**5,01 €**	*Fin octobre*
Acompte 4ème trimestre	11,97 €	**11,97 €**	*Fin janvier*
Dividende annuel par part	27,00 €	**27,00 €**	
Taux de distribution (1)	5,19 %	**5,09 %**	

(1) dividende brut avant prélèvement libératoire 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 2013 est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2012 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2013
Fonds collectés (1)	46 691 237	12 423 248	59 114 485
+ **Cessions d'immeubles (2)**	17 574 666	153 372	17 728 038
+ **Plus / moins-values sur cessions d'immeubles**	- 3 630 480	- 24 812	- 3 655 292
+ **Emprunts**	21 090 216	5 185 892	26 276 108
- **Prélèvements sur primes d'émission (3)**	- 12 691 214	- 2 739 259	- 15 430 473
- **Achat d'immeubles**	- 71 118 633	- 9 580 956	- 80 699 589
- **Dépôts et cautionnements**	- 14 644	- 4 076	- 18 719
= **Sommes restant à investir**	**- 2 098 851**	**5 413 410**	**3 314 558**

(*) 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.

En Euros	2013	2012
Résultat de l'exercice	2 479 745	2 327 150
Dotations nettes aux provisions	-4 429	-59 206
Capacité d'Autofinancement	**2 475 315**	**2 267 944**
Variation du besoin en fonds de roulement	**186 485**	**21 269**
Flux net de trésorerie généré par l'activité	**2 661 800**	**2 289 213**
Achats d'immeubles	-10 548 303	-2 106 145
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	118 654	725 887
Autres variations d'immobilisation	-31 513	37 700
Flux net de trésorerie lié aux investissements	**-10 461 162**	**-1 342 558**
Collecte nette	11 956 680	1 948 284
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 263 924	-261 612
Dividendes versés au cours de l'exercice	-2 484 205	-2 250 892
Nouveaux emprunts contractés	8 090 000	1 260 000
Remboursements d'emprunts	-3 007 013	-1 584 871
Variations des dépôts de garantie	183 877	27 775
Autres variations financières	-85 048	-70 760
Flux net de trésorerie lié aux financements	**13 390 367**	**-932 075**
Variation de trésorerie	**5 591 004**	**14 580**
Trésorerie d'ouverture	1 269 342	1 254 762
Trésorerie disponible en fin de période	6 860 346	1 269 342
Variation de trésorerie	**5 591 004**	**14 580**

44 rue Saint Jean à Saumur (49)

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 2013.

- **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 2013, seuls cinq actifs (avenue de Saint Jean à Saumur, rue de Rivoli à Paris, rue Lamartine à Nice, rue Henri Dunant à Savigny-sur-Orge, rue Jeanne d'Arc à Orélans) n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate en raison de leur acquisition tardive. Ces actifs sont donc retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

en Euros	**VALEUR COMPTABLE**	**VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES**	**VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES**
Valeur des immeubles	61 375 372	72 905 300	72 905 300
Montant des droits et frais d'acquisitions	6 521 090		4 713 831
- Amortissements	-6 521 090		
- Dépréciation d'actifs	-575 872		
- Provision pour gros entretien	-186 661		
SOUS TOTAL	60 612 839	72 905 300	77 619 131
Agencements	1 564 665		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	1 564 665	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	31 513	31 513	31 513
Immobilisations financieres	18 719	18 719	18 719
Liquidités nettes à investir	-21 144 448	-21 144 448	-21 144 448
SOUS TOTAL	-21 094 216	-21 094 216	-21 094 216
Commission de souscription	6 447 137		6 280 546
- Amortissements	-6 447 137		
SOUS TOTAL	0	0	6 280 546
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	41 083 288	51 811 084	62 805 461
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	113 585	113 585	113 585
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2014 du solde du dividende 2013.	361,70	456,14	552,94
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013	372,21	466,66	563,45

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

En euros	31/12/2012	31/12/2013	Δ 2012/2013
	Valeurs après distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	346,11	361,70	4,50%
Valeur de réalisation / part	453,45	456,14	0,59%
Valeur de reconstitution / part	551,10	552,94	0,33%
	Valeurs avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	357,62	372,21	4,08%
Valeur de réalisation / part	464,96	466,66	0,37%
Valeur de reconstitution / part	562,61	563,45	0,15%

9 rue Denfert Rochereau à Chambéry (73)

FISCALITE

FISCALITE 2013 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	52,66 €
- Frais et charges déductibles	:	17,59 €
- Intérêts d'emprunts	:	7,56 €
= Revenus fonciers nets *dont revenus fonciers de source française : 25,60 €* *dont revenus fonciers en provenance de l'étranger : 1,91 €*	:	27,51 €
- Produits financiers	:	0,14 €
Rappel Dividende	:	27,00 €

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

  - Revenu imposable : 25,22 €

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). 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 ne sont pas directement soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus mais sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition progressif applicable aux revenus du contribuable soumis à l'impôt en France (méthode dite du « taux effectif »). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe.

Les revenus financiers sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1er 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 €.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

99 rue Anatole France à Oyonnax (01)

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 a reçu un visa de l'Autorité des Marchés Financiers et est soumise à son contrôle. En tant que Société de Gestion de SCPI, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle. Par ailleurs, SOFIDY bénéficie d'un agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille avec un programme d'activité immobilier depuis le mois de juillet 2007.

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

22 rue de la Fécauderie à Auxerre (89)

PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance de la SCPI, la Société de Gestion entend utiliser la trésorerie disponible et continuer à mener une politique d'acquisition active. Elle continuera d'investir de façon sélective dans des actifs majoritairement commerciaux et accessoirement de bureaux avec recours modéré à l'emprunt. La politique d'arbitrage des quelques logements restants au fur et à mesure de leur vacance sera poursuivie.

Les travaux de gestion locative se poursuivent afin de réduire progressivement la vacance, notamment sur l'actif d'Evry et d'améliorer le taux d'occupation malgré un environnement économique dégradé.

Afin d'accompagner la politique d'investissement de la SCPI, 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 36 452 650 €. 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 2013.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2013	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2013	Capacité d'emprunt au 1er janvier 2014
72 905 300 €	36 452 650 €	25 415 420 €	11 037 230 €

L'année 2014 sera également celle de la mise en conformité de votre SCPI avec la directive AIFM, qui prévoit notamment l'obligation de se doter d'un dépositaire. A ce titre, l'Assemblée Générale Mixte du 11 mars 2014 a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément en cours de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM, permettent une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.

A la date de rédaction du présent rapport, nous attirons l'attention des associés sur le projet de loi « Pinel » relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Ce projet de loi, dans sa forme actuelle vise notamment à identifier certains impôts et charges qui pourraient être plus difficilement portés à la charge des locataires. Votre Société de Gestion et l'ASPIM s'emploient à intervenir dans les débats et à limiter les impacts de ce texte s'il venait à être promulgué.

18 rue Lamartine à Nice (06)

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2013		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	62 940 038	72 905 300	53 543 967	62 555 300
Immobilisations en cours	31 513	31 513		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions 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	- 575 872	-	- 581 122	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 186 661	-	- 193 355	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**= 62 209 017**	**= 72 936 813**	**= 52 769 491**	**= 62 555 300**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				0
Immobilisations incorporelles				0
Immobilisations corporelles d'exploitation				0
Immobilisations financières	18 719	18 719	14 644	14 644
Créances				
Locataires et comptes rattachés	446 215	446 215	496 848	496 848
Autres créances	660 423	660 423	481 108	481 108
Provisions pour dépréciation des créances	- 150 984	- 150 984	- 156 874	- 156 874
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	5 900 836	5 900 836	630 000	630 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	959 510	959 510	639 342	639 342
Provisions générales pour risques et charges	- 20 000	- 20 000	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 26 276 108	- 26 276 108	- 21 090 216	- 21 090 216
Dettes d'exploitation	- 2 533 678	- 2 533 678	- 2 086 098	- 2 086 098
Dettes diverses	- 101 183	- 101 183	- 100 066	- 100 066
TOTAL II	**= -21 096 250**	**= -21 096 250**	**= -21 171 313**	**= -21 171 313**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	625	625	653	653
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		
Produits constatés d'avance	- 30 104	- 30 104	- 42 894	- 42 894
TOTAL III	**= -29 479**	**= -29 479**	**= -42 241**	**= -42 241**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**= 41 083 288**	**=**	**= 31 555 937**	**=**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	**=**	**= 51 811 084**	**=**	**= 41 341 746**

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en Euros	**Situation d'ouverture au 31.12.12**	**Affectation résultat N-1**	**Autres mouvements**	**Situation de clôture au 31.12.13**
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	13 858 144		3 406 776	17 264 920
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	32 833 093		9 016 472	41 849 565
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-13 272 336		-2 734 009	-16 006 345
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réevaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-3 630 480		-24 812	-3 655 293
Réserves	24 350			24 350
Report à nouveau	1 679 303	-30 211	-3	1 649 089
Résultat de l'exercice	2 327 150	-2 327 150	2 479 745	2 479 745
Acomptes sur distribution	-2 357 361	2 357 361	-2 616 817	-2 616 817
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
TOTAL GENERAL	**31 555 937**	**0**	**9 527 351**	**41 083 288**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) *en Euros*	**Exercice N, clos le 31 décembre 2013**	**Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012**
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 214 030	3 887 397
Charges facturées	707 433	715 668
Produits annexes	133 530	80 248
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	112 954	64 262
Provisions pour grosses réparations	147 102	216 943
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	2 313 310	488 421
Autres produits	7	5
Total des produits d'exploitation	7 628 366	5 452 943
Produits financiers		
Produits financiers	14 296	3 870
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	14 296	3 870
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	45 105
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	0	45 105
TOTAL DES PRODUITS	**7 642 662**	**5 501 918**
Solde débiteur = perte		
Total général	**7 642 662**	**5 501 918**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes) *en Euros*	**Exercice N, clos le 31 décembre 2013**	**Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012**
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	748 052	767 392
Charges d'entretien du patrimoine locatif	161 535	102 531
Grosses réparations	147 102	216 943
Autres charges immobilières	104 355	48 526
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	426 358	398 719
Commission de souscription	1 263 924	261 612
Frais d'acquisitions	1 008 767	178 137
Diverses charges d'exploitation	175 197	163 852
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	107 065	74 772
Provisions pour grosses réparations	140 408	129 117
Provisions pour risques et charges	20 000	0
Autres charges	82 384	58 267
Total des charges d'exploitation	4 385 145	2 399 867
Charges financières		
Charges financières diverses	776 652	774 901
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	776 652	774 901
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1 120	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	1 120	0
TOTAL DES CHARGES	**5 162 917**	**3 174 768**
Solde créditeur = bénéfice	**2 479 745**	**2 327 150**
Total général	**7 642 662**	**5 501 918**

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 2013, seuls les cinq derniers actifs achetés après le 24 octobre 2013 (soit 5,8 % 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 de 60 799 500 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 1 564 665 €.

- ***Provisions liées aux placements immobiliers***

Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2012		193 355 €
+ Nouvelle provision constituée en 2013		140 408 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2013	-	147 102 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2013		186 661 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2014 à 2018 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 18 719 €.

- ***Créances locataires***

Au 31 décembre 2013, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 244 168 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 202 048 €, provisionnés à hauteur de 139 827 €. 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 syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 454 597 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 432 855 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 94 301 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 17 274 € et à la TVA déductible pour 44 261 €).

- ***Valeurs de placement et disponibilités***

La trésorerie au 31 décembre 2013 est constituée de :

- Certificats de dépôt :	5 900 836 €
- Disponibilités en banque :	959 510 €

- ***Dettes***

Dettes financières :	
- Dettes bancaires	25 415 420 €
- Intérêts courus non échus	85 048 €
- Dépôts de garantie	775 640 €
Dettes d'exploitation :	
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir)	298 013 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	432 855 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 51 806 €)	470 582 €
- Créditeurs divers	0 €
- Dettes fiscales / TVA	64 542 €
- Dettes sociales	7 784 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	61 812 €
- Dividendes du 4ème trimestre	1 196 590 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	101 183 €

- ***Prélèvements sur primes d'émission***

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

en Euros	**Primes d'émission**	**Prélèvements sur primes d'émission**
Primes d'émission	41 849 565	
Ecart sur dépréciation d'actifs		575 872
Frais acquisitions		5 520 037
Frais acquisitions sur actifs vendus		1 001 052
Commission de souscription		6 447 137
Ecarts sur remboursements de parts		2 462 246
Solde non affecté de la prime d'émission	25 843 220	

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

Au 31 décembre 2013, les moins-values cumulées réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 3 655 293 €.

- ***Résultat de l'exercice***

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à :	2 479 744,66 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	1 422 248,82 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013 s'est élevé à :	1 194 567,76 €
Le solde prélevé sur le report à nouveau s'établit donc à :	- 137 071,92 €

- ***Etat de l'actif immobilisé***

en Euros	**Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012**	**Entrées**	**Sorties**	**Exercice N, clos le 31 décembre 2013**
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	51 899 621	9 549 000	73 249	61 375 372
Immobilisations en cours		31 513		31 513
Immobilisations corporelles d'exploitation	1 644 346		79 681	1 564 665
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	14 644	4 076		18 719
	53 558 611	**9 584 589**	**152 930**	**62 990 270**

- ***Etat des amortissements et provisions***

en Euros	**Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012**	**Dotations**	**Reprises**	**Exercice N, clos le 31 décembre 2013**
Immobilisations corporelles				
Agencements	0			0
Terrains et constructions locatives	581 122		5 250	575 872
Créances				
Créances douteuses	156 874	107 065	112 954	150 984
Provisions				
Pour risques	0	20 000		20 000
Pour grosses réparations	193 355	140 408	147 102	186 661
	931 351	**267 473**	**265 306**	**933 518**

- ***Produits constatés d'avance***

Ils s'élèvent à 30 104 € et correspondent 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 : 4 214 030 €
- les charges et taxes refacturées : 707 433 €
- les produits annexes : 133 530 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt : 14 296 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (46 595 €), ainsi que des indemnités et droits facturés (76 696 €). Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

- ***Charges immobilières***

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 748 052 €
  - *dont charges récupérables :* *359 189 €*
  - *dont taxes récupérables :* *307 924 €*
  - *dont salaires et charges sociales :* *40 619 €*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 161 535 €

- les gros travaux et réparations :	147 102 €
- le poste « autres charges immobilières » :	104 355 €
- *dont taxes non récupérables :*	*72 321 €*

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

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.

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle 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 16 670 € au titre de 2013, somme qui bénéficie d'un dégrèvement de 25 % au titre de la 4ème année d'application.

- ***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 2013 s'établit à 426 358 €.

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 2013 à :

- frais de souscription :	1 263 924 €
- frais d'achat du patrimoine :	1 008 767 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 175 197 €, sont constituées notamment :

- de frais d'expertise immobilière	35 472 €
- de frais d'actes et contentieux	26 372 €
- des honoraires divers	36 676 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	14 000 €
- de la TVA non récupérable	16 244 €
- la Contribution Economique Territoriale	17 974 €
- des jetons de présence	10 000 €
- de frais postaux	8 801 €
- des autres frais bancaires	5 791 €

- ***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 140 408 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 147 102 € 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 107 065 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 112 954 € ; 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 82 384 € 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 2013, 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 Lier, rue Abdjistraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon et rue du Maréchal Foch à Tarbes.

- ***Autres engagements hors bilan***

Au 31 décembre 2013, deux promesses de vente étaient signées en vue d'acquérir des boutiques de centre-ville situées :
- rue Nationale à Lille (59) pour 673 200 € frais inclus
- rue Lafayette à Paris (10ème) pour 1 542 840 € frais inclus.

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

Enfin, la SCPI bénéficie d'un instrument de couverture de taux consistant en un cap sur Euribor 3 mois (taux plafonné à 4%), souscrit en juillet 2009, à effet différé du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2014, pour un montant nominal d'un million d'euros.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

en Euros	*Au 31 décembre 2013*			*Au 31 décembre 2012*		
	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	5 486 066	5 433 458	- 52 608	5 590 757	5 600 274	9 517
Bureaux	16 636 788	19 319 398	2 682 610	16 636 788	18 934 764	2 297 977
Commerces de centre-ville	37 041 640	43 160 644	6 119 004	27 540 878	32 939 461	5 398 583
Moyenne surface de périphérie	3 016 185	4 184 000	1 167 815	3 016 185	4 273 000	1 256 815
Activités	759 360	807 800	48 440	759 360	807 800	48 440
TOTAL	**62 940 038**	**72 905 300**	**9 965 262**	**53 543 968**	**62 555 300**	**9 011 332**

ZAC Danton à Courbevoie (92)

TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

Ville	CP	Adresse	Locataires	Cat.	Surface m²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Agencement	Frais d'achat payés	Prix de revient
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	Particulier	Hab	47	11/10/89	1 437 594,33	829 241,69	149 499,15	2 416 335,18
			Libre	Hab	122					
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	Bou	71	28/12/90	381 199,12	533 044,71	55 204,24	969 448,06
			BALOO	Bou	50					
			Eurocom Systems	Bou	45					
			OPTIQUE SERRE	Bou	144					
			HEYRAUD	Bou	206					
			Libre	Hab	46					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	C.C.I.	Bur	424	03/05/94	2 640 416,98	202 378,65	112 003,07	2 954 798,70
			HOST BROADCAST	Bur	524					
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Libre	Mag	144	03/03/00	192 436,78		15 732,57	208 169,35
			MV2J	Mag	50					
			SODIM (CUISINE PLUS)	Mag	149					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	LA HALLE	Mag	152	20/03/00	109 763,29		8 984,21	118 747,50
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	Bou	105	02/08/01	182 938,82		12 094,00	195 032,82
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	Bou	132	31/10/01	103 207,98		6 081,27	109 289,25
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	Bou	28	14/12/01	73 175,53		6 087,90	79 263,43
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP	Bou	194	14/12/01	594 551,17		24 393,81	618 944,98
			SOLEIL D'OR	Bou	104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	Mag	396	11/10/02	282 031,00		28 132,06	310 163,06
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	ACT	1 283	29/07/03	759 360,00		41 680,57	801 040,57
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE	Bur	38	17/12/03	304 565,90			304 565,90
			OPAC COMMUNAUTAIRE	Bur	209					
			ORANGE France	Bur	2					
			Free mobile	Bur	3					
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	Bur	1 010	15/06/04	1 456 000,00		138 947,83	1 594 947,83
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	Mag	883	23/07/04	1 000 000,00		65 710,41	1 065 710,41
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	Bou	115	04/11/04	400 000,00		47 232,28	447 232,28
			Libre	Bou	244					
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Assedic	Bur	81	10/11/04	80 700,00		10 493,96	91 193,96
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc	G E D	Bou	72	15/12/04	280 000,00		32 560,88	312 560,88
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	SARL Clop' Stop	Bou	19	15/12/04	61 000,00		7 132,94	68 132,94
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	Bou	40	15/12/04	182 000,00		21 181,99	203 181,99
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	Bou	175	15/12/04	241 000,00		28 032,36	269 032,36
PARIS	75006	6 rue du Dragon	Libre	Bou	61	15/12/04	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	Bou	38					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Cat.	Surface m²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Agencement	Frais d'achat payés	Prix de revient
PARIS	75010	16 Bld Magenta	Skycash Sydney	Bou	258	15/04/05	685 000,00		88 577,51	773 577,51
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarrault	MARLY PLUS	Mag	388	28/04/05	550 000,00		65 275,48	615 275,48
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	Bou	202	10/05/05	541 195,00		97 041,35	638 236,35
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	AU BONHEUR DES RONDES	Bou	33	19/07/05	228 000,00		26 487,87	254 487,87
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	Libre	Bur	1 638	27/12/05	2 222 739,58		142 773,19	2 365 512,77
			Apec	Bur	250					
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	Bou	88	06/01/06	140 000,00		10 035,10	150 035,10
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	Ville de Rueil Malmaison	Bou	75	12/02/07	320 000,00		44 699,88	364 699,88
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Amdour Philippe	Bou	77	06/04/07	600 000,00		71 774,69	671 774,69
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	Bou	200	16/04/07	720 000,00		85 469,60	805 469,60
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Bureau Alexandre Chemetoff	Bou	55	20/06/07	300 000,00		19 008,90	319 008,90
			Bretaudeau Podo Orthèse	Bou	33					
			Ircem	Bou	66					
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Libre	Bou	81	13/07/07	130 000,00		16 884,07	146 884,07
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Sushi Han	Bou	45	27/07/07	186 286,00			186 286,00
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	Bou	76	27/07/07	154 447,00			154 447,00
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Phone Monde	Bou	50	18/06/08	122 000,00		16 381,85	138 381,85
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	Bou	42	20/06/08	160 000,00		23 050,29	183 050,29
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	Bou	49	09/09/08	320 000,00		43 800,00	363 800,00
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys	Bur	141	08/10/08	2 450 000,00		232 913,83	2 682 913,83
			DS Avocat	Bur	500					
			SCP ANAF	Bur	315					
			Inter Global Concept	Bur	213					
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	Bou	124	25/03/09	308 600,00		31 445,16	340 045,16
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	Bou	67	25/03/09	166 800,00		16 250,99	183 050,99
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Manpow er	Bou	101	25/03/09	266 926,00		27 440,31	294 366,31
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	Hair Croissy	Bou	74	25/03/09	209 358,00		21 705,73	231 063,73
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Salon Katia en L'ile	Bou	67	25/03/09	204 206,00		21 263,58	225 469,58
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	Bou	206	09/07/09	278 330,00			278 330,00
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	Bou	250	09/07/09	366 670,00			366 670,00
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphandéry	Petit Casino	Bou	199	09/07/09	224 800,00			224 800,00
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	Bou	1 604	01/12/09	493 760,00		2 373,00	496 133,00
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	Mag	1 021	01/12/09	881 954,00		4 181,00	886 135,00
ROUSILLON	38150	5-7 route de Valence	Distribution Casino	Bou	297	01/12/09	227 227,00		1 017,00	228 244,00
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino	Bou	488	01/12/09	804 433,00		3 729,00	808 162,00
			Detours de Loire	Bou	276					
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent	M. MARC GENIN	Bou	64	27/09/10	2 850 000,00		201 739,34	3 051 739,34
		28 Rue Lucien Sergent	Jean-jacques MULLER	Bou	74					
		15 bis Place de l'Union Européenne	M.ALAIN BERTOT	Bou	163					
		13 Place de l'Union Européenne	Société PLS	Bou	230					
		19 Place de l'Union Européenne	M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE	Bou	82					
		40 Avenue Raymon Aron	M.et Mme Braham BENSIKHALED	Bou	60					
		36 Avenue Raymond Aron	Société- LE TRAN	Bou	75					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Cat.	Surface m²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Agencement	Frais d'achat payés	Prix de revient
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	**Bou**	166	17/12/10	562 600,00		35 272,11	597 872,11
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	**Bou**	182	17/12/10	1 120 600,00		69 924,90	1 190 524,90
LILLE	05900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	**Bou**	89	30/03/11	540 000,00		33 751,70	573 751,70
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Dunes Cash	**Bou**	250	15/04/11	630 000,00		74 663,23	704 663,23
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	**Bou**	155	20/05/11	442 000,00		51 827,29	493 827,29
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	**Bou**	251	20/05/11	535 000,00		62 740,64	597 740,64
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	Camaieu	**Bou**	261	20/05/11	737 000,00		86 529,03	823 529,03
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Cinq sur cinq	**Bou**	91	20/05/11	286 000,00		33 469,53	319 469,53
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	**Bou**	484	25/05/11	780 000,00		126 345,25	906 345,25
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	Libre	**Bou**	162	08/06/11	540 000,00		97 670,18	637 670,18
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	Eros	**Bou**	138	28/06/11	2 050 000,00		265 509,15	2 315 509,15
			Allo Telecom	**Bou**	87					
			M&S Mode	**Bou**	200					
			Mobistar	**Bou**	150					
			Feeling	**Bou**	90					
			Phildar	**Bou**	95					
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour	**Bou**	171	29/12/11	12 642 500,00		1 154 862,84	13 797 362,84
			L & K International	**Bou**	116					
			Ines Formation	**Bur**	233					
			ZODIAC MARINE HOLDING	**Bur**	234					
			ZODIAC MILPRO INTERNATIONAL	**Bur**	235					
			Elizabeth ARDEN	**Bur**	234					
			Particulier	**Hab**	46					
			Particulier	**Hab**	54					
			Particulier	**Hab**	58					
			Particulier	**Hab**	53					
			Particulier	**Hab**	69					
			Particulier	**Hab**	67					
			Particulier	**Hab**	20					
			Particulier	**Hab**	36					
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	HVM PIZZA	**Bou**	151	13/07/12	420 000,00		29 487,95	449 487,95
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Distribution Casino	**Bou**	1 087	27/09/12	750 000,00		51 957,22	801 957,22
BRUXELLES	01180	Chaussée d'Alsemberg 819	OKAïDI Belgium (OBAÏBI)	**Bou**	96	08/11/12	800 000,00		126 189,67	926 189,67
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	SARL Johanna III	**Bou**	87	23/04/13	250 000,00		33 900,85	283 900,85
LIER	02500	Antwerpsestraat, 89	Trendy Bags Sprl	**Bou**	142	07/05/13	950 000,00		139 731,13	1 089 731,13
ANVERS	02020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	**Bou**	375	28/06/13	775 000,00		82 644,11	857 644,11
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	J.P.B (Fabio Salsa)	**Bou**	55	30/08/13	239 000,00		27 700,00	266 700,00
DUNKERQUE	59240	24/26/28 Bld Alexande III	L'Amie Bart	**Bou**	155	29/08/13	200 000,00		16 841,83	216 841,83
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du Onze Novembre	Célio France	**Bou**	325	29/08/13	1 170 000,00		86 485,86	1 256 485,86
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	**Bou**	170	17/09/13	438 000,00		40 450,00	478 450,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Cat.	Surface m²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Agencement	Frais d'achat payés	Prix de revient
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Sud Ouest Distribution	**Bou**	44	16/09/13	280 000,00		34 300,00	314 300,00
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	SARL AME (Arnaud Fourrures)	**Bou**	286	27/09/13	995 000,00		69 600,00	1 064 600,00
SAUMUR	49400	44 Avenue Saint Jean	SA Champigny (ETAM)	**Bou**	141	24/10/13	315 000,00		41 640,16	356 640,16
PARIS	75001	158 Rue de Rivoli/2 Rue de l'oratoire	Welcome in Paris	**Bou**	215	20/11/13	2 037 000,00		140 260,78	2 177 260,78
NICE	06000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	SAS Famor	**Bou**	210	26/12/13	670 000,00		78 650,00	748 650,00
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	**Bou**	226	12/12/13	950 000,00		126 950,00	1 076 950,00
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	SAS L'Agence (CENTURY 21)	**Bou**	113	12/12/13	280 000,00		44 500,00	324 500,00
TOTAL GENERAL					**26 158**		**61 375 372**	**1 564 665**	**5 520 037**	**68 460 075**

** Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans, obéissant à des référentiels différents (surfaces utiles, surfaces pondérées, SHOB, SHON,...)*

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 2013.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 12 mars 2013, le 30 mai 2013, le 21 novembre 2013, le mercredi 18 décembre et le 11 mars 2014 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2013.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2013 et perspectives 2014. 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 2013, la SCPI SOFIPIERRE a :

- augmenté son prix de souscription de 520 € à 540 € (+ 3,8 %), amenant un afflux de liquidité et des capitaux nets nouveaux de 11 956 680 € ;
- réalisé un programme d'investissement sélectif représentant un montant frais inclus de 10 512 655 € ; malgré cette politique d'acquisition active, il reste à fin 2013 une trésorerie de 6 860 346 € disponible pour être investie ;
- reloué trois surfaces de bureaux représentant une surface de 593 m² et permettant une hausse de loyers de 3,70 %.

La Société de Gestion a distribué aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 2 616 817 €, soit 27,00 € par part. Après prélèvement de 137 072 € sur le report à nouveau, soit 1,46 € par part, votre SCPI dispose encore d'un report à nouveau important de 1 512 017 €. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende procure un rendement de 5,09 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise 186 661 € à la fin de l'exercice.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2013, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Par ailleurs, les membres du Conseil rappellent que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 mars 2014 dernier a approuvé une série de modifications statutaires et a ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire de notre SCPI. Ces mesures, ainsi que d'autres dispositions prises par la Société de Gestion, ont permis la mise en conformité de notre SCPI avec la Directive AIFM avant la date du 22 juillet 2014. L'agrément de Sofidy en qualité de Société de Gestion conforme à la Directive AIFM a été déposé le 20 mars 2014 et est encours d'obtention auprès des services de l'AMF.

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 2013

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 2013 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 vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 27 mai 2010. 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 un report à nouveau de 1.111.876 Euros, un résultat de l'exercice 1998 en instance d'affectation de 391.692 Euros et des acomptes sur dividende au titre de l'exercice 1998 de 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 vénales 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 immobilier BNP Paribas 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 2014 à 2018. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2013 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel pour l'année 2014 à hauteur de 68 %.

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 14 mars 2014

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 2013

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.

Votre Assemblée générale mixte en date du 11 mars 2014 a approuvé la commission qui sera perçue par la société de Gestion au titre de la cession des immeubles à compter de l'exercice 2014. Cette commission d'arbitrage est égale à 0,75 % HT des prix de vente et à 5 % des plus-values nettes des moins-values comptables réalisées pendant l'exercice. Cette commission sera prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes.

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 2013 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 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 des statuts et de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2004.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2013 un montant de 426 358 Euros.

• Conformément aux statuts et à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2004, 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 1 263 924 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2013.

Fait à Bry sur Marne, le 14 mars 2014

Cabinet GUINARD
Erwan GUINARD
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris

PROJETS DE RESOLUTIONS

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 2013 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 2013 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 2013	2 479 744,66 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	1 649 089,08 €
Soit un bénéfice distribuable de	4 128 833,74 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 2 616 816,58 € et le solde au report à nouveau ramenant ce dernier à 1 512 017,16 €.

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 2013.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013, les cessions intervenues en 2013 :

- des lots 115 et 143 de l'actif de la rue du Général Perrier à Nîmes (30) pour un prix net vendeur de 128 560 € ayant dégagé une moins-value de 24 812,46 €.

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la moins-value nette globale réalisée soit 24 812,46 €.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à contracter, au nom de la SCPI, des nouveaux emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total de l'endettement en résultant ne dépasse pas 36 452 650 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de ces emprunts.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de huit membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Patrick MALBEC
- la SCI AAAZ
- la Société ALCYON
- la SCI LUPA
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Serge DRAHMANI
- Monsieur Régis GALPIN
- Monsieur Miguel GARCIA
- Madame Sylvie HUGUET
- Monsieur Philippe HURBIN
- la Société ARDIFI

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme les huit candidats suivants ayant obtenu le plus nombre de voix :

-
-
-
-
-
-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 500 € pour l'année 2014, 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.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de renouveler le cabinet GUINARD en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de 2019.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS (ex-ATIS-REAL) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de cinq ans la société BNP PARIBAS REAL ESTATE en qualité d'expert immobilier à compter de l'exercice 2014.

TREIZIEME 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.

Sofidy 04-2014 | Document réalisé par Sofidy | agence a2i graphic | Imprimerie Taag | Photos Sylvain Bardin, Philippe Cabaret

SP 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

PEFC 10-31-2043 / Certifié PEFC / pefc-france.org