



Nîmes, rue Crémieux



Avignon, place des Corps Saints

Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable



SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2014	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2014	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	12
Résultats financiers de l'exercice	14
Expertises et valeur de la société	18
Fiscalité	19
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	21
Perspectives	22
Présentation des projets de résolution	23
Rapport financier sur l'exercice 2014	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	37
Rapports du Commissaire aux Comptes	38
Projets de résolutions	42

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 2014

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

M. Patrick ARDIZZONI, représentant la Société « ARDIFI »

M. Olivier BLICQ

Mme Isabelle DOUSSINEAU

M. Serge DRAHMANI

M. Régis GALPIN

M. Miguel GARCIA

Mme Sylvie HUGUET

M. Philippe HURBIN

M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »

Société de Gestion

SOFIDY S.A.,

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

Société Anonyme au capital de 550 128 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : Cabinet GUINARD – M. Erwan GUINARD
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 2014

	31.12.14		31.12.13	
	En euros	Par part ⁽²⁾	En euros	Par part ⁽²⁾
Compte de résultat				
Produits	8 455 833		7 642 662	
dont loyers	5 112 491		4 214 030	
Charges	5 252 061		5 162 917	
Résultat	3 203 772	27,52	2 479 745	25,54
Bénéfice distribuable	4 715 789		4 128 834	
Dividende ordinaire	3 139 489	27,00	2 616 817	27,00
dont prélèvement sur le report à nouveau			137 072	1,46

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	19 256 424		17 264 920	
Total des capitaux propres	46 537 471		41 083 288	
Immobilisations locatives	71 595 736		62 971 551	
Dettes bancaires	26 749 563		25 415 420	
Nombre de parts	126 687		113 585	
Nombre d'associés	1 250		1 133	
Capitalisation	68 410 980		61 335 900	
Prix de souscription ⁽¹⁾		540,00		540,00
Valeur de retrait		486,00		486,00
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		540,00		530,30

Patrimoine				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	82 522 000		72 905 300	
Valeur comptable	46 537 471	367,34	41 083 288	361,70
Valeur de réalisation	57 744 311	455,80	51 811 084	456,14
Valeur de reconstitution	70 615 558	557,40	62 805 461	552,94
Surface du patrimoine (m²)	30 757 m²		26 158 m²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽³⁾	93,08 %		89,96 %	

⁽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	2014	2013
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	5,00 %	5,09 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁵⁾	+ 1,83 %	+ 1,98 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁶⁾	5,00 %	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 1^{er} janvier de l'année N

Taux de rendement interne ⁽⁷⁾	2014	2013
TRI sur 10 ans	13,14%	12,99 %
TRI sur 15 ans	10,78%	9,39 %

⁽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).

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE

Contexte économique

En 2014, la croissance des économies développées a été tirée par celle des pays anglo-saxons (croissance supérieure à 3,0% pour les Etats-Unis) tandis que la zone euro affiche des taux de croissance encore faibles (moins de 1%, environ 1,5% pour l'Allemagne et 0,4% pour la France). Avec un investissement public et privé en déclin, une consommation des ménages trop faible, et un commerce extérieur lourdement déficitaire, la France compte en 2015 sur ses entreprises et le redressement de leurs marges, pour restaurer la confiance, susciter l'investissement et améliorer l'emploi.

L'effet conjugué de la politique monétaire menée par la BCE poussant les taux d'intérêt à des niveaux extrêmement faibles, de la baisse des prix (du pétrole) et de la baisse de l'euro augure d'une année 2015 meilleure si le risque déflationniste parvient à être écarté.

Le marché immobilier en 2014

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises connaît une année record avec 22,6 milliards d'euros engagés contre 15,5 milliards d'euros en 2013 (source CBRE), approchant des niveaux d'avant crise (2006-2007). L'afflux de capitaux explique évidemment ces chiffres et s'accompagne de « méga-deals » sur tous les segments (les opérations supérieures à 200 millions d'euros représentent ainsi à elles seules 46% des volumes). Dans ce contexte, l'inexorable compression des taux de rendement dits prime se poursuit en raison de la faiblesse historique du coût de l'argent.

Commerces

Avec 6,1 milliards d'euros engagés en 2014 (contre 3,6 milliards d'euros en 2013), le secteur du commerce représente près de 30% des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises et explique en partie les bons chiffres de l'année. Certes quelques opérations de taille viennent gonfler ces chiffres (acquisitions des galeries Carrefour de Klépierre par Carmilla, cessions réalisées par Unibail-Rodamco et vente du centre commercial de Beaugrenelle notamment), mais l'engouement pour les actifs commerciaux reste une tendance de fond. Les taux de rendement chutent à 3,25% pour les actifs prime à Paris et, d'une manière générale, ressortent entre 4,5% et 5,5% pour les bons emplacements des grandes villes, un peu au-delà pour les villes plus secondaires. Le secteur des centres commerciaux s'est révélé très actif en 2014 et celui des commerces de périphérie affiche des rendements beaucoup plus contrastés (entre 5,5% et 9,0% selon l'attractivité de la zone).

Bureaux

Les bureaux représentent 14,6 milliards d'euros d'engagements en 2014 (contre 10,4 milliards d'euros en 2013) soit 65% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. Sur ce marché, les actifs parisiens et, d'une manière générale, les actifs sécurisés (baux fermes avec des signatures de qualité) ont été les plus recherchés. Dans le triangle d'or parisien, les taux de rendement atteignent 3,75% alors que la hiérarchie géographique subsiste ensuite en première couronne parisienne (entre 4,75% et 6,25% à mesure que l'on s'éloigne du centre). Sur le plan locatif, dans un marché de l'emploi sinistré, les locataires gardent la main et les pressions sur les valeurs locatives, restent fortes malgré un taux de vacance globalement raisonnable.

Logements

Ce marché souffre globalement d'attentisme depuis plusieurs mois tant sur le marché de l'ancien que sur celui du neuf. Il est par ailleurs encore trop tôt pour mesurer l'effet des plans de relance annoncés. Avec des conditions d'emprunts historiquement attractives, c'est le manque de confiance des investisseurs et des ménages qui explique cet attentisme, et s'accompagne d'une baisse du prix des logements modérée mais régulière, y compris en Ile de France (environ -2% sur un an selon les dernières statistiques des notaires).

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

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

L'année 2014 a également été 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 BANK FRANCE en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM obtenu le 18 juillet 2014, ont permis une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.



28 rue Jeanne d'Arc à Orléans (45)

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

En 2014, 14 364 nouvelles parts ont été souscrites et 1 262 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 7 143 228 €.

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
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
2014	19 256 424,00	7 756 560,00	7 143 228,00	126 687	1250	775 656,00	540,00

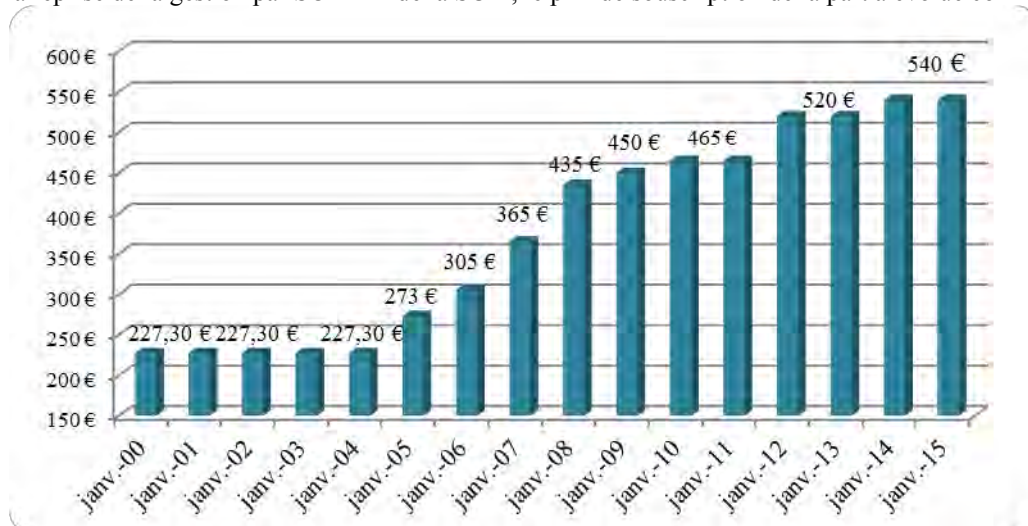
FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 1 262 parts ont été retirées pendant l'année 2014. 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 2014, aucune demande de retrait n'est en suspens. Par ailleurs, 174 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
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	-	-
2014	174	1 262	1,11%	1,00%	N/S	-	33,33 €

* 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 2014

En 2014, SOFIPIERRE a réalisé un programme d'investissement très mutualisé de 11,7 M€ portant uniquement sur des murs de commerces dont notamment :

- deux agences bancaires à Paris (10^{ème}) et Elbeuf (76) représentant 23 % du prix de revient des acquisitions de l'année et 21 % des nouveaux loyers ;
- quatre boutiques situées à Lyon (69) quai Pierre Scize, opérant dans les secteurs du service et du loisir, représentant 8,9 % du prix de revient des acquisitions de l'année et 8,5 % de l'ensemble des loyers des investissements ;
- un fleuriste situé à Namur (Belgique) pour un montant d'investissement de 0,9 M€, représentant 8,0 % du prix de revient global de l'année et 7,3 % des nouveaux loyers ;

Les investissements ont été réalisés pour plus de 73 % en région, pour 19% à Paris et en région parisienne et pour 8 % à Namur en Belgique.

La rentabilité globale générée par l'ensemble des acquisitions sur l'exercice 2014 est de 6,41 %.

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	LILLE - 94 rue Nationale	UCB BNP / agence bancaire	258	686 250 €	10/02/2014
CCV	SAINT OMER - 1 rue de Dunkerque	Z / prêt-à-porter	320	582 500 €	28/03/2014
CCV	MONTELMAR - 76 rue Pierre Julien	PARIS STYLE / prêt-à-porter	215	636 108 €	27/03/2014
CCV	ELBEUF - 10 rue des Martyrs	CAISSE D'EPARGNE / agence bancaire	734	1 149 000 €	14/04/2014
CCV	AUXERRE - 59 bis-61-66 rue du Temple	DE NEUVILLE / chocolatier TOP CADRES / agence d'intérim LE BAR DU TEMPLE / bar - snacking	370	269 935 €	18/04/2014
CCV	LES SABLES D'OLONNE - 20 bis et 20 ter rue de l'Hôtel de Ville	FASHION / bijouterie - DDP / prêt-à-porter	85	340 200 €	07/05/2014
CCV	CESSON SEVIGNE - Rue de la Fontaine	CREDIT AGRICOLE / agence bancaire	140	446 950 €	23/05/2014
CCV	PARIS (10ème) - 115/117 rue Lafayette	LCL / agence bancaire	190	1 540 161 €	28/05/2014
CCV	LA VAL - 55 rue du Général de Gaulle	ORANGE STYLES / prêt-à-porter	158	478 900 €	30/06/2014
CCV	MONTELMAR - 11 rue Pierre Julien	STREET & SPORT / article de sport	91	214 608 €	02/07/2014
CCV	DREUX - 48/50 Grande Rue Maurice Violette	DINAMO / prêt-à-porter	374	483 000 €	21/07/2014
CCV	TARBES - 2 rue du Maréchal Foch	COULEUR CACAO / confiserie	19	130 200 €	21/07/2014
CCV	CHOLET - 87/89 rue Nationale	ORANGE / téléphonie	183	852 890 €	28/08/2014
CCV	PARIS - 16 rue Tolbiac	L'EPI DE TOLBIAC / boulangerie	30	308 796 €	28/08/2014
CCV	SAINT MAUR DES FOSSES - 55 boulevard de Créteil	MY FOOD / Crêperie - MILLESIME / Auto-Ecole	65	337 700 €	29/08/2014
CCV	LORIENT - 11 rue de l'Assemblée Nationale	UN JOUR AILLEURS / prêt-à-porter	128	372 100 €	10/09/2014
CCV	MARSEILLE - 2 cours Lieutaud	ALIMENTATION DE TUNISIE / épicerie	69	224 950 €	24/09/2014
CCV	GAILLARD - 136 rue de Genève	GUY JOLIVET / tabac presse	136	469 700 €	20/10/2014
CCV	NAMUR - 39 rue Marchevette	TEMPS DES FLEURS / fleuriste	160	906 502 €	06/11/2014
CCV	BAGNOLS SUR CEZE - 1 rue Paul Langevin	LONI / chaussures enfants	46	178 500 €	12/12/2014
CCV	LYON - 85/92 Quai Pierre Scize	PAPAGAYO / Karaoké LOISIRS VTT / Vente de cyclisme SERVICE AUDIO VISION / Audio CLIM DESIGN / Vente de climatisation	600	1 042 350 €	22/12/2014
TOTAL			4 372 m²	11 651 300 €	

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 3 345 K€ dont 2 645 K€ à taux fixe (3,15 %) et 700 K€ à taux variable (Euribor 3 mois + 1,60 %).

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire s'élève à 26,7 M€ soit 32,4 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits), et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2014 est de 3,34 % contre 3,60 % en 2013 et le coût instantané au 31 décembre 2014 est de 3,33 %,
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 70,8 % et la part des emprunts à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 29,2 % contre 30,5 % à la fin de l'exercice précédent ; ce pourcentage est ramené à 25,5 % après prise en compte d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 4%) de 1 M€ à effet du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014,
- la durée de vie moyenne (duration) est de 6 ans et la durée de vie résiduelle moyenne est de 11 ans,
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice précédent (ce ratio doit rester inférieur à 50% conformément aux statuts) ressort à 36,69 % contre 40,63 % au 31 décembre 2013.

Par ailleurs, SOFIPIERRE a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 1 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier ⁽¹⁾ au 31 décembre 2014 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève à 1,40.

ARBITRAGES 2014

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 2014 deux appartements vacants depuis 2012 ont été cédés :

- le lot 111 de l'actif de la rue du Général Perrier à Nîmes (30) pour un prix net vendeur de 92 000 € ayant dégagé une plus-value nette de fiscalité de 7 567,08 € ;
- les lots 14 et 24 de l'actif de la rue de Grenelle à Paris (7^{ème}) pour un prix net vendeur de 1 470 000 € ayant dégagé une moins-value de 113 665,85 €.

La vente de ces deux appartements a été enregistrée pour un prix net vendeur de 1 562 K€, générant une moins-value de 107 K€.

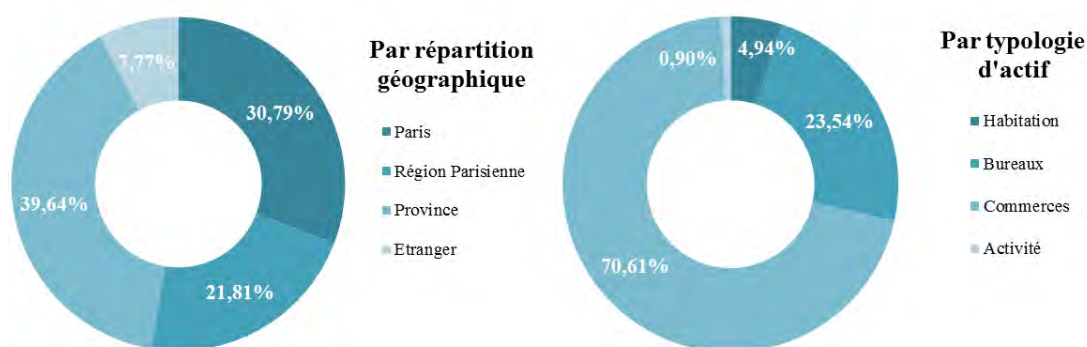
Ces arbitrages se résument de la manière suivante :

Prix de Vente	Plus-values (nettes de fiscalité)	Valeur d'expertise (au 31 décembre 2013)	Prix de vente vs valeur d'expertise
1 562 000 €	-107 020 €	1 520 651 €	+ 2,72%

Suite à la réalisation de ces deux ventes, tous les logements du programme d'arbitrage ont été cédés.

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

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2014



Composition du patrimoine à fin 2014 [en % des valeurs vénale HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2014	TOTAL 2013
Paris	4,94%	9,63%	16,21%		30,79%	33,98%
Région Parisienne		8,73%	13,08%		21,81%	24,12%
Province		5,19%	33,55%	0,90%	39,64%	34,25%
Etranger			7,77%		7,77%	7,65%
TOTAL 2014	4,94%	23,54%	70,61%	0,90%	100,00%	

Composition du patrimoine à fin 2014 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	450 m²	936 m²	1 845 m²		3 231 m²
Région Parisienne		3 170 m²	3 662 m²		6 832 m²
Province	252 m²	2 179 m²	14 963 m²	1 283 m²	18 677 m²
Etranger			2 017 m²		2 017 m²
TOTAL	702 m²	6 284 m²	22 487 m²	1 283 m²	30 757 m²

Evolution du patrimoine de fin 2013 à fin 2014 [en % des valeurs vénale HD]

La stratégie d'investissement en murs de commerces de centre-ville poursuivie en 2014 a permis de faire évoluer les proportions d'actifs au bénéfice des locaux commerciaux de la façon suivante :

	31.12.14	31.12.13
Commerces de centre-ville	65,44%	59,20%
Moyennes surfaces de périphérie	5,17%	5,74%
Bureaux	23,54%	26,50%
Activité	0,90%	1,11%
Habitation	4,94%	7,45%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 93,08 %, en hausse significative par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (89,96%). Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

La vacance de 6,92 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 379 890 €.



27 rue du Onze Novembre à Clermont Ferrand (63)

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2014, les actions de gestion locative ont permis de :

- renouveler trois baux dont celui signé au profit de « Picard Surgelés » situé 41 cours Pierre Didier à Romans sur Isère (26) ;
- relouer cinq surfaces de bureaux, (notamment boulevard des Coquibus à Evry (91) relouées à Gering et boulevard Haussmann à Paris (8^{ème}) relouées à l'Observatoire Méditerranée de l'Energie), quatre commerces de centre-ville et une cellule louée à « Cinq sur cinq » dans le centre commercial des Ayvelles (08), un appartement reloué à des particuliers.
- céder cinq baux commerciaux dont quatre ont fait l'objet d'une déspecialisation, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. Ces cessions ont entraîné une hausse de loyers de 5% et permis d'encaisser 30 000 € d'indemnités de déspecialisation.

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

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2014	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	3	1 091 m ²	80 889 €	81 468 €
Relocations	11	1 669 m ²	499 697 €	460 499 €
Déspecialisations	4	173 m ²	65 525 €	68 770 €
TOTAL	18	2 934 m²	646 111 €	610 737 €
Locations				0 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				30 000 €

Les locaux vacants au 31 décembre 2014 sont les suivants :

- trois commerces de centre-ville : une boutique de 244 m² rue des Cordeliers à Auxerre (89), une boutique de 142 m² située rue Antwerpsestraat à Lier (Belgique) et une cellule de 153 m² dans le centre commercial Cora Les Ayvelles (08) ;
- 1.569 m² de bureaux dont 1.488 m² 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 par la SCPI SOFIPIERRE en 2014.

LITIGES

Au 31 décembre 2014, 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 à hauteur de 20 K€. Cette provision a été portée à 30 K€ au cours de l'exercice 2014.



11 rue de l'Assemblée Nationale à Lorient (56)

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 2014.

Au 31 décembre 2014, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2013	186 661 €
+ Nouvelle provision constituée en 2014	164 094 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2014	- 209 149 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2014	141 606 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2014 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de réfection, cloisonnement et revêtement du sol sur le plateau du 2^{ème} étage de l'immeuble situé boulevard des Coquibus à Evry (91) pour un montant de 89 K€ ;
- les travaux de climatisation de l'immeuble de bureau situé rue Jules Ferry à Lyon (69), pour un montant de 22 K€ ;
- divers travaux de rénovation effectués avant la relocation du 1^{er} étage de l'immeuble situé boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) pour un montant de 19 K€ ;
- les travaux de peinture pour la rénovation du hall de l'actif situé rue de la Saussière à Boulogne (92) pour un montant de 18 K€ ;
- la mise en conformité du groupe de climatisation de l'actif situé rue Mesplé à Toulouse (31) pour un montant de 16 K€ ;
- les travaux de rénovation du bien situé rue du Dragon à Paris (6^{ème}) pour un montant de 12 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 2015-2019 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2015 et 2016, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2017, 2018 et 2019, 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.

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 3 immeubles ou ensembles immobiliers situés notamment dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 6 293 € HT en 2014, 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 1^{er} 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.



2 rue du Maréchal Foch à Tarbes (65)

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2014 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

L'emploi de la trésorerie disponible et l'augmentation du taux d'occupation ont permis une hausse du revenu par part sur l'exercice (+ 0,4 %). La maîtrise des charges immobilières et la diminution des charges financières ont également concouru à l'amélioration du résultat courant qui s'établit à 27,52 € (+ 7,8 % par rapport à 2013).

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014	
	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	49,31	98,9%	45,93	97,9%	45,88	99,9%	44,78	99,7%	44,89	99,5%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,57	1,1%	0,96	2,1%	0,04	0,1%	0,15	0,3%	0,23	0,5%
TOTAL DES REVENUS	49,88	100,0%	46,89	100,0%	45,93	100,0%	44,93	100,0%	45,12	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	4,86	9,8%	4,46	9,5%	4,56	9,9%	4,39	9,8%	4,46	9,9%
Autres frais de gestion	2,43	4,9%	1,73	3,7%	2,54	5,5%	2,66	5,9%	2,42	5,4%
Charges locatives non récupérées	1,99	4,0%	1,72	3,7%	1,76	3,8%	2,74	6,1%	1,82	4,0%
Sous total CHARGES EXTERNES	9,28	18,6%	7,91	16,9%	8,86	19,3%	9,80	21,8%	8,70	19,3%
Charges financières	7,59	15,2%	7,67	16,4%	8,86	19,3%	8,00	17,8%	7,63	16,9%
Amortissements nets	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Provisions nettes	1,80	3,6%	0,77	1,7%	1,60	3,5%	1,59	3,5%	1,27	2,8%
Sous total CHARGES INTERNES	9,39	18,8%	8,45	18,0%	10,46	22,8%	9,59	21,3%	8,90	19,7%
TOTAL DES CHARGES	18,67	37,4%	16,36	34,9%	19,32	42,1%	19,39	43,1%	17,60	39,0%
RESULTAT COURANT	31,21	62,6%	30,53	65,1%	26,61	57,9%	25,54	56,9%	27,52	61,0%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	26,52	53,2%	27,00	57,6%	27,00	58,8%	27,00	60,1%	27,00	59,8%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	26,36	52,8%	26,66	56,9%	26,98	58,7%	26,95	60,0%	26,92	59,7%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	4,69		3,53		-0,39		-1,46		0,52	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau										
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽³⁾	21,15		20,25		19,12		14,14		13,19	

(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
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%
2014	5 112 491 €	2 048 563 €	[519 566] €	40,07%

(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.



Boutique « Fabio Salsa » 28 place des Corps Saints à Avignon (84)

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
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%
2014	540,00 €	540,00 €	8,36%	8,36%	5,00%	5,00%

(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 obligatoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2014 procure une rentabilité de 5,00 %.

	2013	2014	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	11,97 €	11,97 €	Fin janvier
Dividende annuel par part	27,00 €	27,00 €	
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,09 %	5,00 %	

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014 est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2014
Fonds collectés ⁽¹⁾	59 114 485	7 564 736	66 679 221
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	17 728 038	1 668 099	19 396 137
+ Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	-3 655 292	-107 020	-3 762 312
+ Emprunts	26 276 108	1 522 583	27 798 691
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽³⁾	-15 430 473	-2 448 010	-17 878 483
- Achat d'immeubles	-80 699 589	-10 487 963	-91 187 551
- Dépôts et cautionnements	-18 719	-4 703	-23 422
= Sommes restant à investir	3 314 558	-2 292 277	1 022 281

(*) Depuis l'origine de la société

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

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

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...).

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 24 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion établit un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En Euros</i>	2014	2013
Résultat de l'exercice	3 203 772	2 479 745
Dotations nettes aux provisions	-62 571	7 417
Capacité d'Autofinancement	3 141 201	2 487 162
Variation du besoin en fonds de roulement	69 348	174 638
Flux net de trésorerie généré par l'activité	3 210 549	2 661 800
Achats d'immeubles	-11 621 582	-10 548 303
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	1 552 573	118 654
Autres variations d'immobilisations	-107 457	-31 513
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-10 176 466	-10 461 162
Collecte nette	7 143 228	11 956 680
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-775 656	-1 263 924
Dividendes versés au cours de l'exercice	-2 926 802	-2 484 205
Nouveaux emprunts contractés	3 345 000	8 090 000
Remboursements d'emprunts	-2 010 857	-3 007 013
Variations des dépôts de garantie	268 740	183 877
Autres variations financières	-85 003	-85 048
Flux net de trésorerie lié aux financements	4 958 651	13 390 367
Variation de trésorerie	-2 007 266	5 591 004
Trésorerie d'ouverture	6 860 346	1 269 342
Trésorerie disponible en fin de période	4 853 080	6 860 346
Variation de trésorerie	-2 007 266	5 591 004



6 rue du Dragon à Paris (6^{ème})

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 2014.
- **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 2014, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 20 octobre 2014 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 2,8 % de la valeur totale du patrimoine).
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	70 702 578	82 522 000	82 522 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	7 771 935		5 809 691
- Amortissements	-7 771 935		
- Dépréciation d'actifs	-195 678		
- Provision pour gros entretien	-141 606		
SOUS TOTAL	70 365 293	82 522 000	88 331 691
Agencements	949 867		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	949 867	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente	138 970	138 970	138 970
Immobilisations financières	23 422	23 422	23 422
Liquidités nettes à investir	-24 940 081	-24 940 081	-24 940 081
SOUS TOTAL	-24 777 689	-24 777 689	-24 777 689
Commission de souscription	7 222 793		7 061 556
- Amortissements	-7 222 793		
SOUS TOTAL	0	0	7 061 556
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	46 537 471	57 744 311	70 615 558
Nombre de parts sociales au 31/12/2014	126 687	126 687	126 687
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2015 du solde du dividende 2014.	367,34	455,80	557,40
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014	378,53	466,99	568,59

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

<i>En euros</i>	31/12/2013	31/12/2014	△ 2013/2014
	Valeurs après distribution en 2015 du solde du dividende 2014		
Valeur comptable / part	361,70	367,34	1,56%
Valeur de réalisation / part	456,14	455,80	-0,07%
Valeur de reconstitution / part	552,94	557,40	0,81%
	Valeurs avant distribution en 2015 du solde du dividende 2014		
Valeur comptable / part	372,21	378,53	1,70%
Valeur de réalisation / part	466,66	466,99	0,07%
Valeur de reconstitution / part	563,45	568,59	0,91%

FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	52,91 €
- Frais et charges déductibles	:	17,15 €
- Intérêts d'emprunts	:	7,24 €
= Revenus fonciers nets	:	28,51 €
<i>dont revenus fonciers de source française : 26,49 €</i>		
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger : 2,02 €</i>		
- Produits financiers	:	0,22 €
Rappel Dividende	:	27,00 €

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

- Revenu imposable : 26,22 €

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 et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la société de gestion. Ces revenus 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 1^{er} 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 intervenues entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % a été 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.

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIPIERRE, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

CONTROLE INTERNE

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

En tant que SCPI, SOFIPIERRE entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des OPCI sont annexés au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce code.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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



39 rue de Marchevelette à Namur (Belgique)

PERSPECTIVES

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

Afin d'accompagner la politique d'investissement de la SCPI, 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 41 261 000 €. En effet, conformément aux statuts de la SCPI, le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent soit au 31 décembre 2014.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2014	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2014	Capacité d'emprunt au 1 ^{er} janvier 2015
82 522 000 €	41 261 000 €	26 749 563 €	14 511 437 €

Les travaux de gestion locative se poursuivent afin de réduire progressivement la vacance, notamment sur l'actif du boulevard des Coquibus à Evry et de continuer à améliorer le taux d'occupation malgré un environnement économique toujours difficile.



87/89 rue Nationale à Cholet (49)

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS

TREIZIEME RESOLUTION – *Modification de la rémunération de la Société de Gestion pour cession d'actifs immobiliers*

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 mars 2014, votre Société de gestion a soumis à votre vote plusieurs modifications statutaires, dont la rémunération de la Société de Gestion sur les opérations d'arbitrage au titre de la cession des immeubles (article 19.4 des statuts, page 22 du document adressé préalablement à l'assemblée générale).

SOFIDY avait alors proposé de régulariser le principe voté par plusieurs assemblées générales des autres SCPI, d'une commission sur arbitrage se montant à 0,75% HT des prix de vente et 5% des plus-values nettes des moins-values comptables réalisées pendant l'exercice. Ces modalités ont été approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mars 2014.

Or, il a été indiqué depuis par l'AMF que cette commission statutaire pour cession d'actifs immobiliers, n'était pas conforme à la lettre du Règlement général de l'AMF, retranscrit ci-dessous :

« Article 422-224

La société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

1° Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

2° Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205, ou forfaitaire ;

3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.

Les statuts de la société civile de placement immobilier ou, à défaut, la note d'information mentionnent de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.

4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués. »

Ainsi, votre Société de Gestion vous propose de voter aujourd'hui un taux de commission de 2,5% HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société, ce calcul correspondant aux taux très largement pratiqués dans les SCPI concurrentes pour rémunérer les missions d'arbitrage.

En conséquence, en accord avec votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons de modifier l'article 19 des statuts et d'adopter la douzième résolution.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2014		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	71 652 445	82 522 000	62 940 038	72 905 300
Immobilisations en cours	138 970	138 970	31 513	31 513
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commission de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 195 678	-	- 575 872	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 141 606	-	- 186 661	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 71 454 130	= 82 660 970	= 62 209 017	= 72 936 813
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	23 422	23 422	18 719	18 719
Créances				
Locataires et comptes rattachés	319 462	319 462	446 215	446 215
Autres créances	893 176	893 176	660 423	660 423
Provisions pour dépréciation des créances	- 124 732	- 124 732	- 150 984	- 150 984
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 551 615	2 551 615	5 900 836	5 900 836
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 301 465	2 301 465	959 510	959 510
Provisions générales pour risques et charges	- 30 000	- 30 000	- 20 000	- 20 000
Dettes				
Dettes financières	- 27 798 691	- 27 798 691	- 26 276 108	- 26 276 108
Dettes d'exploitation	- 2 892 454	- 2 892 454	- 2 533 678	- 2 533 678
Dettes diverses	- 122 694	- 122 694	- 101 183	- 101 183
TOTAL II	= -24 879 431	= -24 879 431	= -21 096 250	= -21 096 250
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	564	564	625	625
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		
Produits constatés d'avance	- 37 792	- 37 792	- 30 104	- 30 104
TOTAL III	= -37 228	= -37 228	= -29 479	= -29 479
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 46 537 471	=	= 41 083 288	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 57 744 311	=	= 51 811 084

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.13	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.14
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	17 264 920		1 991 504	19 256 424
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	41 849 565		5 573 232	47 422 797
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-16 006 345		-2 067 816	-18 074 161
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-3 655 293		-107 020	-3 762 313
Réserves	24 350			24 350
Report à nouveau	1 649 089	-137 072		1 512 017
Résultat de l'exercice	2 479 745	-2 479 745	3 203 772	3 203 772
Acomptes sur distribution	-2 616 817	2 616 817	-3 139 489	-3 139 489
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
TOTAL GENERAL	41 083 288	0	5 454 183	46 537 471

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2014	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 112 491	4 214 030
Charges facturées	820 343	707 433
Produits annexes	110 688	133 530
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	106 151	112 954
Provisions pour grosses réparations	209 149	147 102
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	2 067 854	2 313 310
Autres produits	44	7
Total des produits d'exploitation	8 426 721	7 628 366
Produits financiers		
Produits financiers	26 813	14 296
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	26 813	14 296
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	2 298	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	2 298	0
TOTAL DES PRODUITS	8 455 833	7 642 662
Solde débiteur = perte		
Total général	8 455 833	7 642 662

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2014	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	820 343	748 052
Charges d'entretien du patrimoine locatif	78 154	161 535
Grosses réparations	209 149	147 102
Autres charges immobilières	174 700	104 355
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	519 566	426 358
Commission de souscription	775 656	1 263 924
Frais d'acquisitions	1 250 846	1 008 767
Diverses charges d'exploitation	265 861	175 197
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	79 899	107 065
Provisions pour grosses réparations	164 094	140 408
Provisions pour risques et charges	10 000	20 000
Autres charges	15 705	82 384
Total des charges d'exploitation	4 363 973	4 385 145
Charges financières		
Charges financières diverses	888 088	776 652
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	888 088	776 652
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	1 120
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	1 120
TOTAL DES CHARGES	5 252 061	5 162 917
Solde créditeur = bénéfice	3 203 772	2 479 745
Total général	8 455 833	7 642 662

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 2014, seuls les quatre derniers actifs achetés après le 20 octobre 2014 (soit 2,8 % 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 70 506 899 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 949 867 €.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2013	186 661 €
+ Nouvelle provision constituée en 2014	164 094 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2014	- 209 149 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2014	141 606 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2015 à 2019 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 23 422 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2014, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 198 792 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 120 680 €, provisionnés à hauteur de 95 926 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

- *Autres créances*

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 562 089 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 507 175 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 55 956 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 22 432 € et à la TVA déductible pour 16 448 €).

- *Valeurs de placement et disponibilités*

La trésorerie au 31 décembre 2014 est constituée de :

- Certificats de dépôt :	2 551 615 €
- Disponibilités en banque :	2 301 465 €

- *Dettes*

Dettes financières :

- Dettes bancaires	26 749 563 €
- Intérêts courus non échus	85 003 €
- Dépôts de garantie	964 125 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir)	300 253 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	507 175 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 51 806 €)	334 824 €
- Créiteurs divers	201 450 €
- Dettes fiscales / TVA	69 536 €
- Dettes sociales	7 818 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	51 478 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	1 419 611 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	122 694 €

- *Prélèvements sur primes d'émission*

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

<i>en Euros</i>	Mouvements en 2014	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission non affecté à fin 2013	25 843 220	
Primes d'émission 2014	5 573 232	47 422 797
- Ecart sur remboursements de parts 2014	- 421 508	- 2 883 754
- Ecart sur dépréciation d'actifs	+ 380 194	
- Frais d'achats 2014	- 1 250 846	- 7 967 614
- Commission de souscription 2014	- 775 656	- 7 222 793
Solde de la prime d'émission à fin 2014	29 348 636	29 348 636

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

Au 31 décembre 2014, les moins-values cumulées réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 3 762 313 €.

- *Résultat de l'exercice*

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à :	3 203 771,81 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	1 722 162,45 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2015 s'est élevé à :	1 417 326,45 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	64 282,91 €

- *Etat de l'actif immobilisé*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2014
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	61 375 372	10 372 000	1 044 795	70 702 578
Immobilisations en cours	31 513	138 970	31 513	138 970
Immobilisations corporelles d'exploitation	1 564 665		614 798	949 867
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	18 719	4 703		23 422
	62 990 270	10 515 673	1 691 106	71 814 837

- *Etat des amortissements et provisions*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2013	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2014
Immobilisations corporelles				
Agencements	0			0
Terrains et constructions locatives	575 872		380 194	195 678
Créances				
Créances douteuses	150 984	79 899	106 151	124 732
Provisions				
Pour risques	20 000	10 000		30 000
Pour grosses réparations	186 661	164 094	209 149	141 606
	933 518	253 993	695 494	492 017

- *Produits constatés d'avance*

Ils s'élèvent à 37 792 € et correspondent principalement aux droits d'entrée versés par de nouveaux locataires et étalés sur trois ans.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- *Produits*

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	5 112 491 €
- les charges et taxes refacturées :	820 343 €
- les produits annexes :	110 688 €
- les produits financiers :	26 813 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (72 870 €), ainsi que des indemnités et droits facturés (26 287 €). 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 :	820 343 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	433 495 €
- <i>dont taxes récupérables</i>	386 848 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	78 154 €
- les gros travaux et réparations :	209 149 €
- le poste « autres charges immobilières » :	174 700 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	113 254 €
- <i>dont salaires et charges sociales :</i>	50 257 €

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

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

• *Charges d'exploitation de la Société*

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2014 s'établit à 519 566 €.

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 2014 à :

- frais de souscription :	775 656 €
- frais d'achat du patrimoine :	1 250 846 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 265 861 €, sont constituées notamment :

- de frais d'expertise immobilière	30 950 €
- de frais d'actes et contentieux	30 060 €
- des honoraires divers	77 786 €
- des honoraires dépositaire	21 000 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	15 800 €
- de la TVA non récupérable	17 921 €
- la Contribution Economique Territoriale	29 406 €
- des jetons de présence	10 500 €
- de frais postaux	16 246 €
- des autres frais bancaires	8 480 €

Depuis le 1^{er} 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 28 641 € au titre de 2014, somme qui bénéficie d'un dégrèvement de 25 % au titre de la 4^{ème} année d'application.

• *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 164 094 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 209 149 € 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 79 899 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 106 151 € ; 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 15 705 € 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 2014, 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 Abdijstraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon et rue du Maréchal Foch à Tarbes.

- **Instruments financiers de couverture de taux**

SOFIPIERRE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel au 31 décembre 2014	Durée	Taux couvert
1 000 000 € in fine	1 000 000 €	3 ans du 01/01/2012 au 31/12/2014	Euribor 3 mois plafonné à 4%

Par ailleurs, SOFIPIERRE a souscrit en octobre 2014 deux caps de taux visant à se couvrir contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 2% sur l'Euribor 3 mois) : l'un portant sur un nominal de 1 000 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2015, et l'autre portant sur un nominal de 500 000 € d'une durée de 3 ans à compter du 01/01/2016.

- **Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2014, trois promesses de vente étaient signées en vue d'acquérir des boutiques de centre-ville situées :

- avenue de Paris à Orléans (45) pour 255 460 € frais inclus
- boulevard Richard Lenoir à Paris (11^{ème}) pour 907 400 € frais inclus
- rue Chomel à Paris (7^{ème}) pour 1 819 000 € frais inclus.

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

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.

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2014</i>			<i>Au 31 décembre 2013</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Habitation	3 586 621	4 079 090	492 469	5 333 136	5 433 458	100 322
Bureaux	16 636 788	19 428 315	2 791 527	16 636 788	19 319 398	2 682 610
Commerces de centre-ville	47 653 491	54 000 395	6 346 904	37 194 570	43 160 644	5 966 074
Moyenne surface de périphérie	3 016 185	4 268 000	1 251 815	3 016 185	4 184 000	1 167 815
Activités	759 360	746 200	- 13 160	759 360	807 800	48 440
TOTAL	71 652 445	82 522 000	10 869 555	62 940 038	72 905 300	9 965 262

TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	Particulier	47	11/10/1989	427 772	2 730 951
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE BALOO SARL Jean Marc De Pasquale Photo SARL O.S.N (OPTIQUE SERRE) SARL O.S.N (OPTIQUE SERRE) HEYRAUD	71 50 45 15 129 206	28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990	346 227	883 239
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	C.C.I. C.C.I. C.C.I. HOST BROADCAST HOST BROADCAST HOST BROADCAST	178 178 68 182 182 160	03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994	2 640 417	2 954 178
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Libre MV2J SODIM (CUISINE PLUS)	144 50 149	03/03/2000 03/03/2000 03/03/2000	192 437	208 169
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	LA HALLE	152	20/03/2000	109 763	118 748
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	105	02/08/2001	182 939	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	132	31/10/2001	103 208	109 289
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	28	14/12/2001	73 176	79 263
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP SOLEIL D'OR	194 104	14/12/2001 14/12/2001	594 551	618 945
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031	310 163
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	1283	29/07/2003	759 360	801 041
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE OPAC COMMUNAUTAIRE Bouygues Télécom ORANGE France Free mobile	38 209 2 3	17/12/2003 17/12/2003 17/12/2003 17/12/2003 17/12/2003	304 566	304 566
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	1010	15/06/2004	1 456 000	1 594 948
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000	1 065 710
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers Libre	115 244	04/11/2004 04/11/2004	400 000	447 232
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Libre	81	10/11/2004	80 700	91 194
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc1 rue Poirier de Narca	G E D	72	15/12/2004	280 000	312 561
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	SARL Clop Stop	19	15/12/2004	61 000	68 133
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	40	15/12/2004	182 000	203 182
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	175	15/12/2004	241 000	269 032
PARIS	75006	6 rue du Dragon	SARL OG 157 VICTOR GROS DISTRIBUTION	61 38	15/12/2004 15/12/2004	1 116 000	1 245 678
PARIS	75010	16 Bld Magenta	Skycash Sydney	258	15/04/2005	685 000	773 578
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	388	28/04/2005	550 000	615 275
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	202	10/05/2005	541 195	638 236
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	VIP Clope SAS	33	19/07/2005	228 000	254 488
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	Libre SA Gering APEC	1 488 150 250	27/12/2005 27/12/2005 27/12/2005	2 222 740	2 365 513
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	88	06/01/2006	140 000	150 035
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maupas	VILLE DE RUEIL MALMAISON	75	12/02/2007	320 000	364 700
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Amdour Philippe	77	06/04/2007	600 000	671 775
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	200	16/04/2007	720 000	805 470
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Bureau Alexandre Chemetoff Bretadeau Podo Orthèse Ircem	55 33 66	20/06/2007 20/06/2007 20/06/2007	300 000	319 009
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Calvao Nicolas Jean Manuel	81	13/07/2007	130 000	146 884
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Sushi Han	45	27/07/2007	186 286	186 286
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	76	27/07/2007	154 447	154 447
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	SARL SMTA	50	18/06/2008	122 000	138 382
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	42	20/06/2008	160 000	183 050
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	49	09/09/2008	320 000	363 800
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys DS Avocat SCP ANAF Inter Global Concept	141 500 315 213	08/10/2008 08/10/2008 08/10/2008 08/10/2008	2 450 000	2 682 914
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	124	25/03/2009	308 600	340 045
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	67	25/03/2009	166 800	183 051
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Manpower	101	25/03/2009	266 926	294 366
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	Hair Croissy	74	25/03/2009	209 358	231 064
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Salon Katia en L'île	67	25/03/2009	204 206	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	206	09/07/2009	278 330	278 330
ANDREZIEUXBOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	250	09/07/2009	366 670	366 670
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphandéry	Petit Casino	199	09/07/2009	224 800	224 800
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	1 604	01/12/2009	493 760	496 133

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	1 021	01/12/2009	881 954	886 135
ROUSILLON	38150	5-7 route de Valence	Distribution Casino	297	01/12/2009	227 227	228 244
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino	488	01/12/2009	804 433	808 162
			Detours de Loire	276	01/12/2009		
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent	M. Marc GENIN	64	27/09/2010	2 850 000	3 051 739
		29 Rue Lucien Sergent	M. Jean-Jacques MULLER	74	27/09/2010		
		15 bis Place de l'Union Européenne	M. Alain BERTOT	163	27/09/2010		
		13 Place de l'Union Européenne	Société PLS	230	27/09/2010		
		19 Place de l'Union Européenne	M. Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE	82	27/09/2010		
		40 Avenue Raymon Aron	M. et Mme Braham BENSIKHALED	60	27/09/2010		
		36 Avenue Raymond Aron	Société LE TRAN	75	27/09/2010		
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	166	17/12/2010	562 600	597 872
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	182	17/12/2010	1 120 600	1 190 525
LILLE	05900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	89	30/03/2011	540 000	573 752
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Dunes Cash	250	15/04/2011	630 000	704 663
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	155	20/05/2011	442 000	493 827
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	251	20/05/2011	535 000	597 741
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	Camaieu	261	20/05/2011	737 000	823 529
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Cinq sur cinq	91	20/05/2011	286 000	319 470
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	484	25/05/2011	780 000	906 345
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	SARL Maxin	162	08/06/2011	540 000	637 670
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	Eros	138	28/06/2011	2 050 000	2 315 509
			Allo Telecom	87	28/06/2011		
			M&S Mode	200	28/06/2011		
			Mobistar	150	28/06/2011		
			Feeling	90	28/06/2011		
			Phildar	95	28/06/2011		
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour	171	29/12/2011	1 327 715	1 448 998
			L & K International	116	29/12/2011	902 491	984 932
			SARL Ines	233	29/12/2011	1 809 494	1 974 787
			ZODIAC MARINE HOLDING	234	29/12/2011	1 821 941	1 988 372
			ZODIAC MILPRO INTERNATIONAL	235	29/12/2011	1 825 053	1 991 768
			Observatoire Méditerranéen de l'Energie	234	29/12/2011	1 823 497	1 990 070
			Particulier	46	29/12/2011	354 119	386 467
			Particulier	54	29/12/2011	420 089	458 463
			Particulier	58	29/12/2011	453 229	494 631
			Particulier	53	29/12/2011	413 087	450 822
			Particulier	69	29/12/2011	538 414	587 597
			Particulier	67	29/12/2011	524 333	572 230
			Particulier	20	29/12/2011	152 088	165 981
			Particulier	36	29/12/2011	276 948	302 246
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	HVM PIZZA	151	13/07/2012	420 000	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Distribution Casino	1 087	27/09/2012	750 000	801 957
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg 819	OKAIDI Belgium (OBAIBI)	96	08/11/2012	800 000	928 562
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	SARL Johanna III	87	23/04/2013	250 000	283 901
LIER	2500	Antwerpsestraat, 89	Libre	142	07/05/2013	950 000	1 089 598
ANVERS	2020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	375	28/06/2013	775 000	857 644
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	J.P.B (Fabio Salsa)	55	30/08/2013	239 000	265 630
DUNKERQUE	59240	24/26/28 Bld Alexandre III	L'Amie Bart	155	29/08/2013	200 000	215 721
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du Onze Novembre	Célio France	325	29/08/2013	1 170 000	1 250 669
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	170	17/09/2013	438 000	476 595
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Sud Ouest Distribution	44	16/09/2013	280 000	312 648
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Couleur Cacao	19	21/07/2014	120 000	130 200
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	SARL AME (Arnaud Fourrures)	286	27/09/2013	995 000	1 063 039
SAUMUR	49400	44 Avenue Saint Jean	SA Champigny (ETAM)	141	24/10/2013	315 000	355 918
PARIS	75001	158 Rue de Rivoli/2 Rue de l'oratoire	Welcome in Paris	215	20/11/2013	2 037 000	2 166 765
NICE	06000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	SAS Famor	210	26/12/2013	670 000	746 727
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	497	12/12/2013	950 000	1 073 681
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	BV ABRAYSIE Conseil (CENTURY 21)	113	12/12/2013	280 000	322 650
LILLE	59000	94 Rue Nationale	BNP	258	10/02/2014	600 000	686 250
MONTELIMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	SARL Lisa Mode	123	28/03/2014	590 000	636 108
			Libre	90			
			Libre	104			
			Libre	59			
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Zannier SAS	284	27/03/2014	515 000	582 500
ELBEUF	76500	10 Rue des Martyrs	Caisse d'Epargne Prévoyance Normandie	734	14/04/2014	1 010 000	1 149 000
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	SARL APA (Les chocolats de Neuville)	25	18/04/2014	30 500	37 829
AUXERRE	89000	66 Rue du Temple	François Nicolas HIBIKI (Le Bar du Temple)	229	18/04/2014	86 000	100 738
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Brigitte LECLAND (Top Cadres)	116	18/04/2014	113 500	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL NC Les Sables	46	07/05/2014	300 000	340 200
			Nine Diffusion (Enseigne DDP)	32	07/05/2014		
			ADCM	8	07/05/2014		
CESSON SEVIGNE	35510	Rue de la Fontaine / Rd Pt Carrick On Shannon	Crédit Agricole Ile et Vilaine	140	23/05/2014	400 000	446 950
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000	1 540 161
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000	478 900
MONTELIMAR	26200	11 Rue Pierre Julien	MB2	91	02/07/2014	185 000	214 608
DREUX	28100	48/50 Grande Rue Maurice Violette	Société Saint Martin	374	21/07/2014	450 000	483 000
PARIS	75013	16 Rue de Tolbiac	SARL L'Epi de Tolbiac	30	28/08/2014	270 000	308 796

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Prix de revient de l'acquisition
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 Bd Créteil	SARL My Food	33	29/08/2014	300 000	337 700
			Auto-Ecole Millésime	32	29/08/2014		
CHOLET	49300	87-89 Rue nationale	ORANGE France	183	28/08/2014	750 000	852 890
LORIENT	56100	11 Rue de l'Assemblée Nationale	SARL L'NCO (Un jour ailleurs)	128	10/09/2014	330 000	372 100
MARSEILLE	13001	2 Cours Lieutaud	SARL KBJ Alimentation	69	24/09/2014	189 000	224 950
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marronniers"	Jolivet Guy Alain	136	20/10/2014	418 000	469 700
NAMUR	5000	Rue de Marchovelette 39/Rue Bailly 1-3-5	Le Temps des Fleurs	160	06/11/2014	800 000	906 502
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	SARL Loni	46	12/12/2014	155 000	178 500
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	SAS Papagayo	190	22/12/2014	950 000	1 042 350
			SAS Clim Design	53	22/12/2014		
			SARL Loisirs VTT	218	22/12/2014		
			SARL Service Audio Vision	138	22/12/2014		
			SARL Service Audio Vision	0	22/12/2014		
TOTAL GENERAL				30 757		70 702 578	80 310 064

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 2014.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 11 mars 2014, le 13 juin 2014, le 20 novembre 2014 et le 11 mars 2015 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2014.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2014 et perspectives 2015. 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 SOFIERRE sont là pour en témoigner.

Les comptes individuels de la SCPI SOFIERRE 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 2014, la SCPI SOFIERRE a :

- réalisé un programme d'investissement sélectif représentant un montant frais inclus de 11 651 300 € ; malgré cette politique d'acquisition active, il reste à fin 2014 une trésorerie de 4 853 080 € en attente d'être investie ;
- reloué cinq surfaces de bureaux, quatre commerces de centre-ville, une cellule dans un centre commercial et un appartement, représentant 1 669 m².

La Société de Gestion a distribué aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 3 139 489 €, soit 27,00 € par part. Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à 64 283 €. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende procure un rendement de 5,00 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise 141 606 € à la fin de l'exercice.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2014, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Jean CHORRO
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014 sur :

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

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

1) *Opinion sur les comptes annuels*

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

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

Nous vous rappelons que l'affectation du résultat 1998 n'a pas été approuvée par l'assemblée des associés. De ce fait, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres fait apparaître 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 vénale des immeubles qui sont indiquées dans les comptes annuels et dont les méthodes d'évaluation sont indiquées dans l'annexe des dits comptes, à nous appuyer sur les expertises réalisées par l'expert indépendant BNP Parisbas Real Estate. Nous avons vérifié la concordance de ces valeurs présentées dans les états financiers avec celles contenues dans les rapports de l'expert et nous nous sommes assurés de la permanence des méthodes utilisées par ce dernier.

- L'annexe des comptes précise que les provisions pour grosses réparations sont constituées sur la base d'un pourcentage des loyers. Au titre de cet exercice, la société de gestion nous a fourni un plan pluriannuel prévisionnel de travaux pour les exercices 2015 à 2019. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel

prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2014 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel pour l'année 2015 à hauteur de 56 %.

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 13 mars 2015

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 2014

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.214-76 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

La provision, sans variation par rapport à l'exercice précédent s'élève, au 31 décembre 2014 à 30.905 Euros. Au cours de l'exercice, il n'a été imputé aucune somme sur cette provision et aucune somme n'a été comptabilisée en charge.

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la société de gestion SOFIDY a été fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets. Cette convention résulte de l'article 19-1 de vos statuts.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2014 un montant de 519 566 Euros.

- Conformément à l'article 19-2 de vos statuts, la rémunération de la société de gestion SOFIDY pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et l'exécution des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse.

A ce titre, un montant de 775 656 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2014.

•Au titre de la cession des immeubles, votre Assemblée Générale mixte en date du 11 mars 2014 a approuvé la modification des statuts prévoyant la rémunération de votre société de gestion égale à 0,75 % HT des prix de vente et 5 % HT des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables réalisées pendant l'exercice.

Au titre des commissions sur les cessions intervenues en 2014, votre société n'a enregistré aucun honoraire.

Fait à Bry sur Marne, le 13 mars 2015

Cabinet GUINARD
Erwan GUINARD
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

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 2014 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 2014 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 2014	3 203 771,81 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>1 512 017,16 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	4 715 788,97 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 3 139 488,90 € et le solde au report à nouveau ramenant ce dernier à 1 576 300,07 €.

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 2014.

SEPTIEME RESOLUTION

S'agissant des cessions d'immeubles intervenues en 2014, l'Assemblée Générale :

- constate en tant que de besoin la cession des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la moins-value comptable globale (nette des plus-values) réalisée, soit 106 098,77 € (avant fiscalité) ;
- prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, d'un montant de 724,00 €.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 41 261 000 €, le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 18 des statuts.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION

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

- APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
- Monsieur Jean-François GARETON
- Monsieur Etienne GUE
- Monsieur Guillaume JAN
- Monsieur Eric PETIT
- SCI AAAZ, représentée par Monsieur Fabrice BLANC
- Société ALCYON, représenté par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- Madame Isabelle DOUSSINEAU
- Société LA VERGNOLLES représentée par Monsieur Jean CHORRO

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme les deux candidats suivants ayant obtenu le plus grand nombre de voix, en qualité de membres du Conseil de Surveillance :

-
-

pour une durée de 3 ans, leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

DIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Jean-Thierry ROUMAGNE pour une durée de six ans à compter de l'exercice 2014. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de 2019.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 11 500 € pour l'année 2015, 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.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le mode de calcul de la commission sur cessions d'actifs immobiliers afin de la fixer à 2,5% HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société, à compter du 1^{er} janvier 2015, en application de l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF, et de modifier l'article 19 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 19 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ... La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres : 19.1. Au titre de la gestion de la Société : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes : information des associés, sauf frais d'expédition, préparation des Assemblées Générales, sauf frais de tenue, tenue de la comptabilité, gestion de la trésorerie, distribution des revenus, récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, récupération des charges locatives et autres auprès des locataires, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. 19.2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution et du financement bancaire éventuel des programmes d'investissements, 10 % hors taxe sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses. Lorsque la Société aura atteint son capital plafond, et n'aura pas décidé de l'augmenter, cette commission sera ramenée à 6,5 % hors taxe du prix total versé par le souscripteur. 19.3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées. 19.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes : 1- 0,75 % HT des prix de vente, Ajoutée à : 2- 5 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables.	Article 19 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ... La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres : 19.1. Au titre de la gestion de la Société : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes : information des associés, sauf frais d'expédition, préparation des Assemblées Générales, sauf frais de tenue, tenue de la comptabilité, gestion de la trésorerie, distribution des revenus, récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, récupération des charges locatives et autres auprès des locataires, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. 19.2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution et du financement bancaire éventuel des programmes d'investissements, 10 % hors taxe sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses. Lorsque la Société aura atteint son capital plafond, et n'aura pas décidé de l'augmenter, cette commission sera ramenée à 6,5 % hors taxe du prix total versé par le souscripteur. 19.3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées. 19.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes : - planification des programmes d'arbitrage annuels - suivi de constitution des data-rooms - s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres - suivi des négociations et des actes de vente - distribution le cas échéant des plus-values 19.5. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire 19.6. La société gardera en charge : - Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition, - le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études - la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - les honoraires du Commissaire aux Comptes, - les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier, - la rémunération, et frais, du Dépositaire, - les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents, - les frais de contentieux ou de procédure, - les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine, - les frais d'entretien des immeubles, - les impôts et taxes diverses, - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles, - toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. 19.7. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires. 19.8. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.	Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes : - planification des programmes d'arbitrage annuels - suivi de constitution des data-rooms - s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres - suivi des négociations et des actes de vente - distribution le cas échéant des plus-values 19.5. La société gardera en charge : - Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition, - le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études - la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - les honoraires du Commissaire aux Comptes, - les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier, - la rémunération, et frais, du Dépositaire, - les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents, - les frais de contentieux ou de procédure, - les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine, - les frais d'entretien des immeubles, - les impôts et taxes diverses, - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles, - toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. 19. 6. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires. 19.7. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.
---	--

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

www.sofidy.com