



Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable



SOFIERRE

SCPI classique diversifiée

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....	2
CHIFFRES CLES 2016.....	3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016.....	4
EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	4
EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS.....	6
INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	7
GESTION LOCATIVE.....	10
GESTION IMMOBILIERE.....	12
RESULTATS FINANCIERS DE L'EXERCICE.....	14
EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE.....	18
FISCALITE.....	19
ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE	20
INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON	
PERSONNEL.....	22
PERSPECTIVES.....	23
RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016.....	24
ETAT DU PATRIMOINE.....	24
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	25
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE.....	26
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	28
TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	33
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	41
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	43
PROJETS DE RESOLUTIONS.....	47

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces et l'immobilier d'entreprise, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 15-18 en date du 31 juillet 2015 actualisé en août 2016.

Date de création : 1989

SIEGE SOCIAL

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DECEMBRE 2016

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. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »

SOCIETE DE GESTION

SOFIDY S.A.,

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

Société Anonyme au capital de 554 128 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

DEPOSITAIRE

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

INFORMATIONS

Monsieur Jean-Marc PETER

Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2016

	31.12.16		31.12.15	
	En euros	Par part ⁽²⁾	En euros	Par part ⁽²⁾
Compte de résultat				
Produits	10 402 197		10 283 735	
<i>dont loyers</i>	6 418 174		6 137 033	
Charges	5 962 667		6 542 823	
Résultat	4 439 529	29,88	3 740 912	28,48
Bénéfice distribuable	6 213 315		5 317 212	
Dividende ordinaire	4 002 493	27,00	3 543 427	27,00
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>				

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	25 641 488		22 098 672	
Total des capitaux propres	66 521 179		54 408 114	
Immobilisations locatives	90 874 882		85 141 179	
Dettes bancaires	30 731 324		32 433 569	
Nombre de parts	168 694		145 386	
Nombre d'associés	1 621		1 405	
Capitalisation	98 685 990		82 870 020	
Prix de souscription ⁽¹⁾		585,00		570,00
Valeur de retrait		526,50		513,00
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		576,32		546,34

Patrimoine				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	106 579 800		99 068 920	
Valeur comptable	66 521 179	394,33	54 408 114	374,23
Valeur de réalisation	82 580 343	489,53	68 574 173	471,67
Valeur de reconstitution	100 449 323	595,45	83 600 687	575,03
Surface du patrimoine (m ²)	36 828 m ²		34 400 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽³⁾	92,53 %		93,53 %	

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

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

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

Performance	2016	2015
Taux de distribution sur la valeur de marché ^{(4) (5)}	4,68 %	4,94 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁵⁾	+ 5,49 %	+ 1,17 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁶⁾	4,74 %	5,00 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 2,63 %	+ 5,56 %

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

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

⁽⁶⁾ déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

Taux de rendement interne ⁽⁷⁾	2016	2015
TRI sur 10 ans	10,23%	12,34%
TRI sur 15 ans	12,22%	11,54%

⁽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 2016

Cher(e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHÉ

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un remarquable « alignement des planètes » (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt proches de zéro), la croissance Européenne a peine à redémarrer en 2016 (+1,7 % pour la zone euro). Le ralentissement de la croissance mondiale, un environnement fragilisé par la menace terroriste et un attentisme lié aux incertitudes politiques (négociations sur le Brexit, élections à venir) s'ajoutent aux problèmes structurels de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Malgré une légère accélération en fin d'année, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2016 soutenue par la consommation des ménages (+1,8 %) et par une reprise des investissements (+2,8 %) mais reste à un niveau inférieur à tous ses voisins.

EVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE

L'année 2016 a été marquée par un début de normalisation de la politique monétaire américaine (hausse des taux directeurs en décembre), alors qu'en Europe la BCE a poursuivi sa politique très accommodante pour inciter les banques à prêter davantage dans un contexte d'inflation qui reste contenue et de croissance qui tarde à repartir.

Les taux d'intérêts court terme ont atteint des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,13 % fin 2015 à -0,32 % fin 2016 sur le marché interbancaire alors que les taux longs ont connu une remontée en fin d'année (OAT 10 ans à 0,68 % fin 2016 contre un plus bas historique de 0,09 % en septembre 2016) mais restent inférieurs aux niveaux de fin 2015.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 31 milliards d'euros engagés équivalent au niveau déjà record de l'année précédente (source BNP Paribas Real Estate). Ces chiffres s'expliquent par la hausse des opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros et par une forte activité sur les portefeuilles. La compression des taux de rendement « prime », généralisée à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques, se poursuit mais à un rythme moindre par rapport aux années précédentes.

Commerces

La consommation des ménages en France s'est bien tenue, traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'inflation très faible. Avec 4,9 milliards d'euros échangés, l'activité 2016 ressort en léger recul par rapport à l'année 2015 (5,5 milliards d'euros) avec un ralentissement sur les centres commerciaux. Le segment du « high street retail » a connu une nouvelle année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Les taux de rendement sur le commerce ont connu une nouvelle compression cette année atteignant 2,75 % pour les actifs prime à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie continuent à baisser (4,20 % et 4,60% respectivement pour les actifs prime) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

Bureaux

Les bureaux représentent 18 milliards d'euros d'engagements en 2016 (contre 19 milliards d'euros en 2015) soit 58% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. L'activité s'est concentrée à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest avec des taux de rendement *prime* en légère compression à 3,15 % dans Paris QCA et à 3,65 % dans le croissant ouest. L'investissement locatif a été marqué par un regain de dynamisme pour le marché francilien en 2016 avec une hausse des transactions de +7 % par rapport à 2015. Les valeurs locatives restent globalement stables avec de fortes variations selon la localisation et les mesures d'accompagnement reculent en fin d'année. L'année 2016 a connu une création nette d'emplois tertiaires (y compris intérim) de près de 220 000

personnes (après 128 000 personnes en 2015) traditionnellement utilisatrices de surfaces tertiaires permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France.

Résidentiels

Ce marché a connu une année 2016 record avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien (environ 850 000 transactions), et une légère remontée des prix dans l'ancien après plusieurs années de baisse. Dans un contexte de confiance des ménages toujours dégradée, les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas sont à l'origine de ce rebond, qui reste fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce a par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

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

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



5 rue Broussais à Saint-Malo (35)

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

En 2016, 26 859 nouvelles parts ont été souscrites et 3 551 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 13 649 999 €.

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
2012	13 858 144,00	2 616 120,00	1 948 284,00	91 172	950	261 612,00	520,00
2013	17 264 920,00	12 639 240,00	11 956 680,00	113 585	1133	1 263 924,00	540,00
2014	19 256 424,00	7 756 560,00	7 143 228,00	126 687	1250	775 656,00	540,00
2015	22 098 672,00	10 891 290,00	10 287 354,00	145 386	1405	1 089 129,00	570,00
2016	25 641 488,00	15 479 505,00	13 649 999,00	168 694	1621	1 547 950,50	585,00

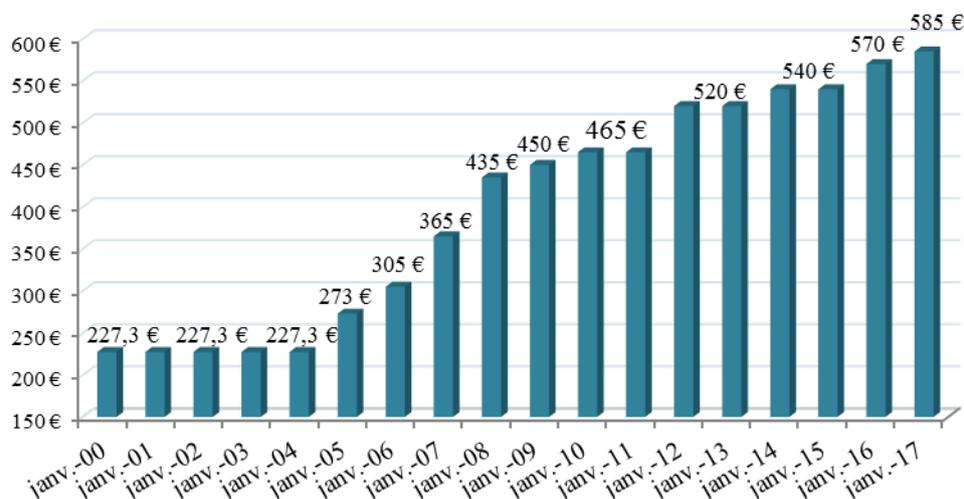
FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 3 551 parts ont été retirées pendant l'année 2016. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande. Au 31 décembre 2016, aucune demande de retrait n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2012	-	1 427	1,63%	1,57%	N/S	-	-
2013	-	1 421	1,56%	1,25%	N/S	-	-
2014	174	1 262	1,11%	1,00%	N/S	-	33,33 €
2015	182	1 236	0,98%	0,85%	N/S	-	616,67 €
2016	-	3 551	2,44%	2,10%	N/S	-	308,33 €

* Hors décès et succession.

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



INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En 2016, SOFIPIERRE a réalisé un programme d'investissement très mutualisé de 6,65 M€ frais inclus (13 acquisitions) portant exclusivement sur des murs de commerces dont notamment :

- une boutique de prêt-à-porter (enseigne Maje) en angle au cœur du centre-ville piéton de Saint Malo (35) représentant 12,7 % des acquisitions de l'année ;
- une boutique de prêt-à-porter (enseigne IKKS) au cœur du centre-ville piéton de Quimper (29) représentant 12,5 % des acquisitions de l'année ;
- un supermarché de centre-ville (enseigne Carrefour City) à Nîmes (30) représentant 9,6 % des acquisitions de l'année.

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

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	LYON - 14 rue des Archers	Bang & Olufsen Bellecour	77	314 680 €	22/01/2016
CCV	NARBONNE - 19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	508 666 €	10/03/2016
CCV	VILLEMOMBLE - 4 rue Montel	NJH Distribution	413	498 634 €	29/03/2016
CCV	TARBES - 29 rue Maréchal Foch	Damart-Serviposte	290	568 300 €	13/05/2016
CCV	NIORT - 11 rue Ricard-30 rue Faisan	Du Pareil Au Même	155	525 574 €	30/06/2016
CCV	SAINT RAPHAEL - 24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	Audika France	90	260 750 €	06/07/2016
CCV	MONTPELLIER - 7 et 9 place du Millénaire	Choudhry Entreprises	136	431 100 €	28/07/2016
CCV	NIMES - 8 rue Emile Jamais	Marziou	401	639 500 €	07/09/2016
CCV	AMIENS - 1-3-5 rue de Noyon-2 rue Lamartine	Bonbons des Iles	189	425 957 €	08/09/2016
CCV	SAINT MALO - 5 rue Broussais-4 passage de la Grande Herminie	Maje	67	847 650 €	14/09/2016
CCV	ANGERS - 21 rue des Poëliers	Alineo	39	341 900 €	21/09/2016
CCV	NANTES - 3 rue de l'Arche Sèche-3 place du Bon Pasteur	Platinum	48	456 161 €	28/11/2016
CCV	QUIMPER - 43 rue Kéréon	IKKS Retail	318	832 268 €	28/11/2016
TOTAL			2 475 m²	6 651 140 €	

*CCV : commerces de centre-ville

Les investissements ont été réalisés à 92,5% en région, et procurent une rentabilité immédiate moyenne de 6,38 %.

Outre ces acquisitions, un complément de prix d'un montant de 73 490€ frais inclus a été versé conformément à l'acte d'acquisition (Clermont-Ferrand (63) – 27 rue du 11 novembre / acquisition du 29/08/2013) à l'issue d'une procédure en fixation de loyer à la hausse.

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires amortissables (16,5% du montant des investissements) sur 15 ans pour un montant global de 1 020 K€ à un taux fixe moyen de 1,74 %.

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 30,7 M€ soit 28,8 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits), et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2016 est de 2,84 % contre 3,06 % en 2015 et le coût instantané au 31 décembre 2016 de 2,81 %,
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 78,9 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 21 % contre 22% à la fin de l'exercice précédent ; ce pourcentage est ramené à 16,2 % après prise en compte d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 2%) de 1 M€ à effet du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017 et d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 2%) de 0,5 M€ à effet du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2018
- la durée de vie moyenne (duration) est de 5 ans et 8 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 10 ans et 7 mois,
- Les emprunts amortissables représentent 99% de la dette,
- les emprunts ont été contractés auprès de sept banques distinctes.

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice précédent (ce ratio doit rester inférieur à 50% conformément aux statuts) ressort à 31 % au 31 décembre 2016 contre 39,3 % au 31 décembre 2015.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,27 et 1,27 (contre 1,42 et 1,42 au 31 décembre 2015).

Pour rappel, le montant maximal cumulé de la dette a été fixé à 49 534 460 € lors de l'Assemblée Générale du 31/05/2016 par application de 50% de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent.

ARBITRAGES DE L'EXERCICE

Votre SCPI a continué à mettre en œuvre sa stratégie d'arbitrage de logements au profit d'achats d'actifs commerciaux. Au cours de l'exercice 2016 ont ainsi été cédés :

- un logement (47 m²) devenu vacant situé 94 rue de Grenelle à Paris (7^{ème}) pour un prix net vendeur de 540 000 € ayant dégagé une plus-value nette de fiscalité de 72 109 € ;
- un parking rue de Grenelle à Paris (7^{ème}) pour un prix net vendeur de 80 000 € ayant dégagé une plus-value de 22 455 €.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 98 749 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

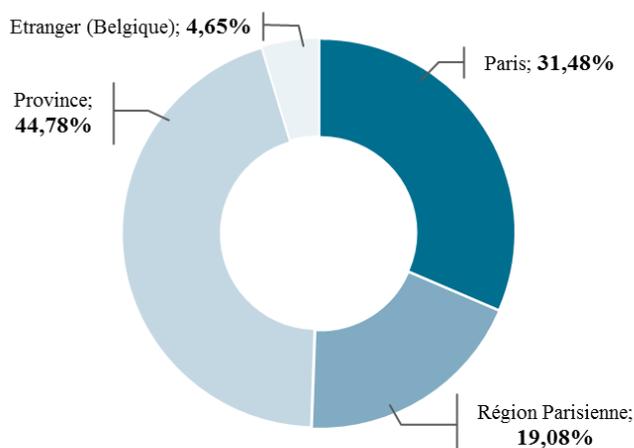
Prix de Vente	Plus-values (nettes de fiscalité)	Valeur d'expertise (au 31 décembre 2015)	Prix de vente vs valeur d'expertise
620 000 €	+ 94 564 €	600 000 €	+ 3,3%

Conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2015, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles, correspondant à 2,5 % HT des prix de vente. A ce titre, la commission due à SOFIDY s'élève à 15 500 € HT.

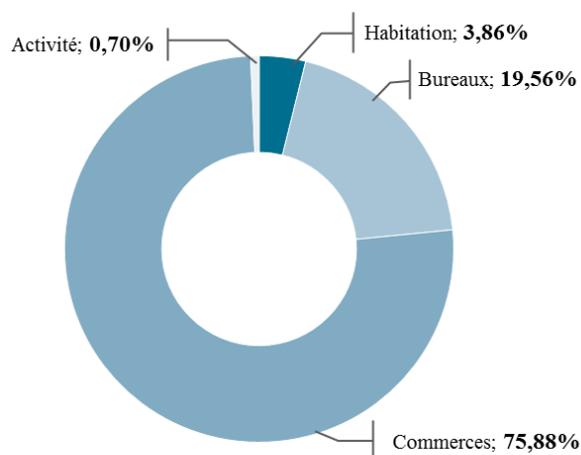
⁽¹⁾ L'effet de levier de SOFIPIERRE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode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

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2016

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



Composition du patrimoine à fin 2016 [en % des valeurs vénales HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2016	TOTAL 2015
Paris	3,86%	8,64%	18,99%		31,48%	32,60%
Région Parisienne		6,35%	12,73%		19,08%	19,30%
Province		4,57%	39,51%	0,70%	44,78%	42,49%
Etranger (Belgique)			4,65%		4,65%	5,60%
TOTAL	3,86%	19,56%	75,88%	0,70%	100,00%	100,00%

Composition du patrimoine à fin 2016 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	403 m²	936 m²	2 476 m²		3 815 m²
Région Parisienne		2 326 m²	4 324 m²		6 650 m²
Province	252 m²	2 274 m²	20 537 m²	1 283 m²	24 346 m²
Etranger (Belgique)			2 017 m²		2 017 m²
TOTAL	655 m²	5 536 m²	29 354 m²	1 283 m²	36 828 m²

Evolution du patrimoine de fin 2015 à fin 2016 [en % des valeurs vénales HD]

La stratégie d'investissement en murs de commerces de centre-ville poursuivie en 2016 a permis de faire évoluer les proportions d'actifs au bénéfice des locaux commerciaux de la façon suivante :

	31.12.16	31.12.15
Commerces de centre-ville	71,80%	70,08%
Moyenne surface de périphérie	4,08%	4,34%
Bureaux	19,56%	20,34%
Activité	0,70%	0,76%
Habitation	3,86%	4,48%

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 92,53%, en légère baisse par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (93,53%). Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

La vacance de 6,93 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 517 957 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Malgré un environnement économique difficile en 2016, l'activité de gestion locative de Sofidy a permis de maintenir le Taux d'occupation à un niveau satisfaisant.

Au cours de l'exercice 2016, les actions de gestion locative ont permis de :

- renouveler neuf baux dont celui signé avec le locataire « L&K International » concernant une boutique située au 32 bis bd Haussmann à Paris (9^{ème}). Suite à la procédure en fixation judiciaire du loyer, le jugement a abouti au renouvellement du bail avec une hausse du loyer (59 K€ contre 49 K€ auparavant prenant effet de manière rétroactive à compter du loyer du 1^{er} janvier 2013) ;
- relouer deux surfaces de bureaux (place Jules Ferry à Lyon (6^{ème}) et rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92)), cinq commerces de centre-ville à Nantes (44), Dreux (28), Paris (10^{ème}), Nîmes (30) et Lyon (5^{ème}), et un magasin de périphérie au Mans (72).

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

<i>Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016</i>	Nombre	Surface en m²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	9	2 320 m ²	500 763 €	515 465 €
Relocations	8	1 741 m ²	343 236 €	329 443 €
Déspecialisations	0	0 m ²	0 €	0 €
TOTAL	17	4 061	843 998	844 908
Locations				0 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				10 000 €

Les locaux devenus vacants au cours de l'exercice 2016 sont les suivants :

- une boutique de 50 m² place Robert Schuman à Toulouse (31), deux boutiques de 200 m² et 138 m² situées rue de la Tête d'Or à Tournai (Belgique), un magasin de 96 m² chaussée d'Alsemberg à Bruxelles (Belgique), un local de 140 m² rue de la Fontaine à Cesson Sevigné (35), une surface de 32 m² Boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94), une boutique de 166 m² située rue Saint Guillaume à Saint Briec (22) et une boutique de 30 m² Boulevard du Jeu de Ballon à Grasse (06).

LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2016 s'établissent à 6 369 246 € contre 5 902 237 € en 2015.

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. A ce titre, aucun frais d'honoraire n'a été engagé par la SCPI SOFIPIERRE en 2016.

LITIGES

Au 31 décembre 2016, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun autre litige n'a fait l'objet d'une provision.



Rue du Maréchal Foch – Tarbes (65)

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 2016.

Au 31 décembre 2016, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2015	163 119 €
+ Nouvelle provision constituée en 2016	209 021 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2016	- 164 685€
= Solde de la provision du 31 décembre 2016	207 455 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2016 au titre des grosses réparations ont concerné :

- les travaux de rénovation et de division de cellules dans le centre commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse pour un montant de 35 K€ ;
- les travaux de climatisation de l'immeuble de bureau situé place Jules Ferry à Lyon (69), pour un montant de 30 K€ ;
- les travaux de mise en sécurité des ascenseurs de l'actif situé boulevard Babin Chevaye à Nantes (44) pour un montant de 27 K€ ;
- les travaux de réfection toiture sur le site situé route de Valence à Roussillon (38) pour un montant de 24 K€.

Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017. Ce nouveau plan comptable prévoit notamment la suppression de la provision pour grosses réparations, remplacée par une nouvelle provision pour gros entretien.

La société de gestion tiendra à jour un programme pluriannuel d'entretien et constituera des provisions à hauteur de l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

SYNDICATS DE COPROPRIETE, ADMINISTRATION DE BIENS ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

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

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 4 immeubles ou ensembles immobiliers. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 1983 € HT en 2016, l'essentiel étant par ailleurs remboursé par les locataires.

ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

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

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

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction

des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, SOFIPIERRE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. Dans le cadre de cette politique de rénovation SOFIPIERRE travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

En 2016, SOFIPIERRE a étendu sa démarche de recensement des consommations énergétiques en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. Ce recensement couvre désormais 27 % des baux actifs situés en France. En 2017, 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.



21 rue des Poëliers à Angers (49)

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2016 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les revenus baissent (-5,2%) essentiellement en raison du renouvellement très favorable en 2015 du bail « La Pompadour » boulevard Haussmann à Paris, mais également en raison d'une légère diminution du taux d'occupation et des délais d'investissement de la trésorerie disponible. Toutefois la diminution du poids des charges financières, un recouvrement efficace (notamment sur une importante créance liée au même renouvellement) ont concouru à l'amélioration du résultat courant qui s'établit à 29,88 € (+ 4,9 % par rapport à 2015).

<i>En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice</i>	EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	en € H.T.	En % du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	45,88	99,9%	44,78	99,7%	44,89	99,5%	48,36	99,7%	44,24	96,2%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,04	0,1%	0,15	0,3%	0,23	0,5%	0,15	0,3%	0,10	0,2%
Produits exceptionnels									1,66	3,6%
TOTAL DES REVENUS	45,93	100,0%	44,93	100,0%	45,12	100,0%	48,50	100,0%	46,00	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	4,56	9,9%	4,39	9,8%	4,46	9,9%	4,79	9,9%	4,41	9,6%
Autres frais de gestion	2,54	5,5%	2,66	5,9%	2,42	5,4%	2,90	6,0%	2,54	5,5%
Charges locatives non récupérées	1,76	3,8%	2,74	6,1%	1,82	4,0%	2,39	4,9%	2,04	4,4%
Charges exceptionnelles									0,16	0,4%
Sous total CHARGES EXTERNES	8,86	19,3%	9,80	21,8%	8,70	19,3%	10,07	20,8%	9,14	19,9%
Charges financières	8,86	19,3%	8,00	17,8%	7,63	16,9%	7,05	14,5%	5,83	12,7%
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	1,60	3,5%	1,59	3,5%	1,27	2,8%	2,90	6,0%	1,15	2,5%
Sous total CHARGES INTERNES	10,46	22,8%	9,59	21,3%	8,90	19,7%	9,95	20,5%	6,98	15,2%
TOTAL DES CHARGES	19,32	42,1%	19,39	43,1%	17,60	39,0%	20,03	41,3%	16,12	35,0%
RESULTAT COURANT	26,61	57,9%	25,54	56,9%	27,52	61,0%	28,48	58,7%	29,88	65,0%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	27,00	58,8%	27,00	60,1%	27,00	59,8%	27,00	55,7%	27,00	58,7%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	26,98	58,7%	26,95	60,0%	26,92	59,7%	26,94	55,6%	26,96	58,6%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,39		-1,46		0,52		1,48		2,88	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau										
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽³⁾	19,12		14,14		13,19		12,85		13,66	

(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
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%
2015	6 137 033 €	2 630 934 €	[628 661] €	42,87%
2016	6 418 174 €	2 395 370 €	[654 676] €	37,32%

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

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽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
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%
2015	540,00 €	546,34 €	8,98%	8,88%	5,00%	4,94%
2016	570,00 €	576,32 €	8,07%	7,98%	4,74%	4,68%

(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



19 rue des Marchands à Narbonne (11)

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2016 procure une rentabilité de 4,68 %.

<i>En Euros par part</i>	2015	2016	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,01 €	5,01 €	<i>Fin avril n</i>
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,01 €	5,01 €	<i>Fin juillet n</i>
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,01 €	5,01 €	<i>Fin octobre n</i>
Acompte 4 ^{ème} trimestre	11,97 €	11,97 €	<i>Fin janvier n+1</i>
Dividende annuel par part	27,00 €	27,00 €	
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,94 %	4,68 %	

(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 2016 est de 30 jours à date de facture. Le montant des dettes fournisseurs au 31 décembre 2016 est de 562 K€ contre 346 K€ au 31 décembre 2015.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année N	Total au 31/12/2016
Fonds collectés ⁽¹⁾	77 382 639	14 939 753	92 322 392
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	19 998 307	521 251	20 519 558
+ Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 3 689 956	79 065	- 3 610 891
+ Emprunts	33 622 256	- 1 584 946	32 037 310
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽³⁾	- 20 994 174	- 3 463 072	- 24 457 246
- Achat d'immeubles	- 105 322 090	- 6 134 670	- 111 456 760
- Dépôts et cautionnements	- 37 725	- 9 039	- 46 765
= Sommes restant à investir	959 257	4 348 341	5 307 598

(*) 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>	2016	2015
Résultat de l'exercice	4 439 529	3 740 912
Dotations nettes aux provisions	6 714	205 422
Capacité d'Autofinancement	4 446 243	3 946 334
Variation du besoin en fonds de roulement	-242 674	277 904
Flux net de trésorerie généré par l'activité	4 203 569	4 224 237
Achats d'immeubles	-6 664 622	-15 763 402
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	576 491	629 121
Autres variations d'immobilisations	-71 590	63 770
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-6 159 722	-15 070 511
Collecte nette	13 649 999	10 287 354
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 547 951	-1 089 129
Dividendes versés au cours de l'exercice	-3 779 718	-3 339 440
Nouveaux emprunts contractés	1 020 000	8 265 000
Remboursements d'emprunts	-2 722 245	-2 580 994
Variations des dépôts de garantie	117 217	218 090
Autres variations financières	-8 958	-92 835
Flux net de trésorerie lié aux financements	6 728 345	11 668 046
Variation de trésorerie	4 772 193	821 772
Trésorerie d'ouverture	5 674 853	4 853 080
Trésorerie disponible en fin de période	10 447 046	5 674 853
Variation de trésorerie	4 772 193	821 772



43 rue Kéréon à Quimper (29)

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 2016 ;
- **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 2016, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 1^{er} novembre 2016 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 1,1 % 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	90 059 360	106 579 800	106 579 800
Montant des droits et frais d'acquisitions	10 007 801		7 824 048
- Amortissements	-10 007 801		
- Dépréciation d'actifs	-62 320		
- Provision pour gros entretien	-207 455		
SOUS TOTAL	89 789 584	106 579 800	114 403 848
Agencements	731 052		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	731 052	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	146 790	146 790	146 790
Immobilisations financières	46 765	46 765	46 765
Liquidités nettes à investir	-24 193 012	-24 193 012	-24 193 012
SOUS TOTAL	-23 999 457	-23 999 457	-23 999 457
Commission de souscription	9 859 873		10 044 932
- Amortissements	-9 859 873		
SOUS TOTAL	0	0	10 044 932
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	66 521 179	82 580 343	100 449 323
Nombre de parts sociales au 31/12/2016	168 694	168 694	168 694
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2017 du solde du dividende 2016.	394,33	489,53	595,45
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2017 du solde du dividende 2016	405,08	500,27	606,20

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

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2016	Δ 2015/2016
	Valeurs après distribution du solde du dividende versé en janvier n+1		
Valeur comptable / part	374,23	394,33	+ 5,37%
Valeur de réalisation / part	471,67	489,53	+ 3,79%
Valeur de reconstitution / part	575,03	595,45	+ 3,55%
	Valeurs avant distribution du solde du dividende versé en janvier n+1		
Valeur comptable / part	385,31	405,08	+ 5,13%
Valeur de réalisation / part	482,75	500,27	+ 3,63%
Valeur de reconstitution / part	586,10	606,20	+ 3,43%

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 51,36 €
- Frais et charges déductibles	: 16,60 €
- Intérêts d'emprunts	: 5,92 €
= Revenus fonciers nets	: 28,84 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	: 28,22 €
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	: 0,62 €
Produits financiers	: 0,11 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	: 27,00 €

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

- Revenu imposable : 30,96 €

REGIME FISCAL

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

- Fiscalité des revenus

Nous rappelons aux associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la société de gestion. Ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les revenus financiers sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 21 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5%), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19% plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5%). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

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

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

CONTROLE INTERNE

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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



14 rue des Archers à Lyon (69)

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126.8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69.85 % et de rémunérations variables à hauteur de 30.15 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

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



37 rue Lepelletier à Lille (59)

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 en profitant de niveaux de taux historiquement très faibles

Afin d'accompagner la politique d'investissement de la SCPI et dans la mesure où les conditions de financement restent favorables, il est proposé à l'Assemblée Générale, de donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter, en une ou plusieurs tranches, de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 53 289 900 €. 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 2016 (Cf. résolution n° 9).

Valeur de réalisation au 31 décembre 2016	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2016	Capacité d'emprunt au 1^{er} janvier 2017
106 579 800 €	53 289 900 €	30 731 324 €	22 558 576 €

Par ailleurs, les travaux de la gestion locative se poursuivent afin d'améliorer le taux d'occupation et de résister aux pressions des locataires dans un environnement économique toujours difficile.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	90 790 412	106 579 800	85 248 583	99 068 920
Immobilisations en cours	146 790	146 790	75 200	75 200
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	- 62 320	-	- 182 604	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 207 455	-	- 163 119	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 90 667 426	= 106 726 590	= 84 978 061	= 99 144 120
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	46 765	46 765	37 725	37 725
Créances				
Locataires et comptes rattachés	688 675	688 675	730 803	730 803
Autres créances	846 189	846 189	822 189	822 189
Provisions pour dépréciation des créances	- 301 018	- 301 018	- 338 641	- 338 641
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 000 560	2 000 560	2 001 870	2 001 870
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 446 486	8 446 486	3 672 983	3 672 983
Provisions générales pour risques et charges	- 0	- 0	- 0	- 0
Dettes				
Dettes financières	- 32 037 310	- 32 037 310	- 33 622 256	- 33 622 256
Dettes d'exploitation	- 3 574 753	- 3 574 753	- 3 529 342	- 3 529 342
Dettes diverses	- 172 013	- 172 013	- 254 321	- 254 321
TOTAL II	= -24 056 420	= -24 056 420	= -30 478 991	= -30 478 991
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	457	457	522	522
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		0
Produits constatés d'avance	- 90 285	- 90 285	- 91 478	- 91 478
TOTAL III	= -89 828	= -89 828	= -90 956	= -90 956
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 66 521 179	=	= 54 408 114	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 82 580 343	=	= 68 574 173

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation de clôture au 31.12.15	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.16
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	22 098 672		3 542 816	25 641 488
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	55 283 967		11 396 937	66 680 904
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-21 176 778		-3 342 789	-24 519 566
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	-3 689 957		79 065	-3 610 892
Réserves	24 350			24 350
Report à nouveau	1 576 300	197 485		1 773 785
Résultat de l'exercice	3 740 912	-3 740 912	4 439 529	4 439 529
Acomptes sur distribution	-3 543 427	3 543 427	-4 002 493	-4 002 493
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
TOTAL GENERAL	54 408 114	0	12 113 065	66 521 179

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 418 174	6 137 033
Charges facturées	996 175	908 150
Produits annexes	154 982	154 217
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	213 358	84 373
Provisions pour grosses réparations	164 685	175 907
Provisions pour risques et charges	0	30 000
Transfert de charges d'exploitation	2 193 080	2 713 459
Autres produits	2	55
Total des produits d'exploitation	10 140 455	10 203 194
Produits financiers		
Produits financiers	15 229	19 272
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	15 229	19 272
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	246 513	61 269
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	246 513	61 269
TOTAL DES PRODUITS	10 402 197	10 283 735
Solde débiteur = perte		
Total général	10 402 197	10 283 735

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2016	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	996 175	908 150
Charges d'entretien du patrimoine locatif	149 023	170 571
Grosses réparations	164 685	175 907
Autres charges immobilières	173 174	157 320
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	654 676	628 661
Commission de souscription	1 547 951	1 089 129
Frais d'acquisitions	625 367	1 610 498
Diverses charges d'exploitation	335 390	302 085
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	175 735	298 282
Provisions pour grosses réparations	209 021	197 419
Provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	41 533	3 514
Total des charges d'exploitation	5 072 729	5 541 538
Charges financières		
Charges financières diverses	865 938	926 404
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	865 938	926 404
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	24 000	74 880
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	24 000	74 880
TOTAL DES CHARGES	5 962 667	6 542 823
Solde créditeur = bénéfice	4 439 529	3 740 912
Total général	10 402 197	10 283 735

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2016

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. Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

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 2016, seuls les deux derniers actifs achetés après le 28 novembre 2016 (soit 1,1 % du patrimoine) n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

• Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 90 059 360 €,
- les agencements et aménagements pour un montant net de 731 052€.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2015	163 119 €
+ Nouvelle provision constituée en 2016	209 021 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2016	- 164 685 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2016	207 455 €

Conformément au nouveau plan comptable des SCPI applicable au 1^{er} janvier 2017, la société de gestion tiendra à jour un programme pluriannuel d'entretien et constituera des provisions à hauteur de l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

• Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 46 765 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2016, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 303 034 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 385 641 €, provisionnés à hauteur de 301 018 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés

depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT) ;

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 719 265 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 635 465 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 86 875 € (correspondant principalement à la TVA déductible pour 73 021 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 13 854 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 2 000 560 €
- Disponibilités en banque : 8 446 486 €

- **Dettes**

Dettes financières :

- Dettes bancaires 30 731 324 €
- Intérêts courus non échus 83 877 €
- Dépôts de garantie 1 222 108 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) 338 484 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 635 465 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 353 948 €) 561 940 €
- Crédoeurs divers 14 550 €
- Dettes fiscales / TVA 118 101 €
- Dettes sociales 8 362 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 81 425 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 1 816 426 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 172 013 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

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

<i>en Euros</i>	Mouvements en 2016	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission non affecté à fin 2015	34 107 190	
Primes d'émission 2016	11 396 937	66 680 904
- Ecart sur remboursements de parts 2016	-1 289 755	-4 589 573
- Ecart sur dépréciation d'actifs	120 284	
- Frais d'achats 2016	-625 367	-10 070 121
- Commission de souscription 2016	-1 547 951	-9 859 873
Solde de la prime d'émission à fin 2016	42 161 338	42 161 338

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

Au 31 décembre 2016, les moins-values cumulées réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 3 610 892 €.

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à :	4 439 529,33 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	2 189 944,48 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à :	1 812 548,39 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	437 036,46 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 30 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	84 320 302	6 061 640	322 582	90 059 360
Immobilisations en cours	75 200	146 790	75 200	146 790
Immobilisations corporelles d'exploitation	928 281		197 229	731 052
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	37 725	9 039		46 765
	85 361 508	6 217 469	595 011	90 983 967

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2015	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 30 décembre 2016
Immobilisations corporelles				
Agencements	0			0
Terrains et constructions locatives	182 604		120 284	62 320
Créances				
Créances douteuses	338 641	175 735	213 358	301 018
Provisions				
Pour risques	0	24 000	24 000	0
Pour grosses réparations	163 119	209 021	164 685	207 455
	684 364	408 757	522 326	570 794

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 90 285 € et correspondent principalement aux droits d'entrée versés par de nouveaux locataires et étalés sur trois ans.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	6 418 174 €
- les charges et taxes refacturées :	996 175 €
- les produits annexes :	154 982 €
- les produits financiers :	15 229 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (80 946 €), ainsi que des indemnités et droits facturés (66 001 €). Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie.

• Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	996 175 €
- dont charges récupérables :	457 464 €
- dont taxes récupérables	538 711 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	149 023 €
- les gros travaux et réparations :	164 685 €
- le poste « autres charges immobilières » :	173 174 €
- dont taxes non récupérables :	153 410 €
- dont salaires et charges sociales non récupérables :	10 335 €

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 2016 s'établit à 654 676 €.

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 2016 à :

- frais de souscription :	1 547 951 €
- frais d'achat du patrimoine :	625 367 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 335 390 €, sont constituées notamment :

- des honoraires d'expertise immobilière	44 271 €
- des honoraires dépositaire	33 601 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	16 700 €
- de frais d'actes et contentieux	31 985 €
- des honoraires divers	70 372 €
- de la TVA non récupérable	21 669 €
- la Contribution Economique Territoriale	60 157 €
- des jetons de présence	11 500 €
- de frais postaux	23 911 €
- des autres frais bancaires	15 918 €

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 59 374 € au titre de 2016.

• 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 209 021 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 164 685 € 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 175 735 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 213 358 € ; 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 41 533 € 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)

- **Charges et produits exceptionnels**

Les produits exceptionnels s'élèvent à 246 513 € et correspondent principalement à une indemnité perçue au terme de la procédure qui opposait des associés réunis au sein d'une association (ADAHAP) contre l'ancienne société de gestion pour 200 000€.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 24 000€ constitués d'une indemnité versée dans le cadre d'une procédure relative au loyer d'un local (Compiègne).

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 2016, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : rue de Grenelle à Paris, rue du Général Perrier à Nîmes, Centre Commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse, rue Roger de la Fresnay au Mans, avenue Saint Exupéry à Chatillon, rue du Général Koenig à Compiègne, rue de la Pompe à Paris, ZAC Danton à Courbevoie, rue Paradis à Romans-sur-Isère, ZAC de la chaussée Romaine à Saint-Quentin, boulevard Jules Guesde à Saint-Denis, rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple, boulevard Babin Chevaye à Nantes, rue de la Fécauderie à Auxerre, rue de la Folie Regnault à Paris, rue des Deux Communes à Montreuil, place Robert Schuman à Toulouse, rue de l'Hôtel de Ville à Arles, rue Romiguières à Toulouse, rue Muret à Toulouse, rue du Forez à Andrézieux-Bouthéon, rue Alphantéry à Chaumont, avenue Edouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille, rue Marie-Christine à Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Lier, rue Abdjistraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Dunkerque à Saint Omer, rue du temple à Auxerre, rue Hôtel aux Sables d'Olonne, rue de la Fontaine à Cesson Sevigne, rue du Général de Gaulle à Laval, rue Pierre Julien à Montelimar, Grande Rue Maurice Violette à Dreux, rue de Tolbiac à Paris, Boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés, rue de l'Assemblée Nationale à Lorient, Cours Lieutaud à Marseille, rue de Genève « Les Marronniers » à Gaillard, rue de Marchovelette à Namur, avenue Paul Langevin à Bagnols sur Cèze, avenue de Paris à Orléans , rue du Jeu de Ballon à Grasse, rue Rochechouart à Paris, rue du Sallé à Quimper, avenue Victor Hugo à Saint-Raphaël, rue de la Convention à Paris et boulevard de la Libération à Marseille, rue des Archers à Lyon, rue du Pont des Marchands à Narbonne, rue Montel à Villemonble, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Ricard à Niort, place du Millénaire à Montpellier, rue Emile Jamais à Nîmes, rue de Noyon à Amiens, rue des Poëliers à Angers, rue de l'Arche Sèche à Nantes.

- **Instruments financiers de couverture de taux**

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

Nominal	Notionnel	Durée	Taux couvert
1 000 000 € <i>in fine</i>	1 000 000 €	3 ans du 01/01/2015 au 02/01/2018	Euribor 3 mois plafonné à 2%
500 000 € <i>in fine</i>	500 000 €	3 ans du 01/01/2016 au 02/01/2019	Euribor 3 mois plafonné à 2%

- **Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2016, les engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) s'élèvent à un montant d'environ 11,7 M€.

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 2016

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2016</i>			<i>Au 31 décembre 2015</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	3 246 966	4 111 685	864 719	3 529 972	4 436 402	906 430
Bureaux	16 528 611	20 845 592	4 316 981	16 528 611	20 152 912	3 624 301
Commerces de centre-ville	67 239 290	76 527 723	9 288 433	61 414 456	69 425 205	8 010 750
Moyenne surface de périphérie	3 016 185	4 350 000	1 333 815	3 016 185	4 304 000	1 287 815
Activités	759 360	744 800	- 14 560	759 360	750 400	- 8 960
TOTAL	90 790 412	106 579 800	15 789 388	85 248 584	99 068 920	13 820 336

TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	ROGER LOGE GARDIENNE	-	11/10/1989 11/10/1989	70 127	44 532	3 233	117 892
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE BALOO Oceane SARL O.S.N (OPTIQUE SERRE) SARL O.S.N (OPTIQUE SERRE) HEYRAUD	71 50 45 15 129 206	28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990 28/12/1990	346 227	484 142	50 140	880 508
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	SAS Workit Horizon Asset Management ARC	788 160	03/05/1994 03/05/1994 03/05/1994	2 640 417	202 379	111 382	2 954 178
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus MV2J Lynus	144 50 149	03/03/2000 03/03/2000 03/03/2000	192 437		15 733	208 169
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Color'i	152	20/03/2000	109 763		8 984	118 748
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	105	02/08/2001	182 939		12 094	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	132	31/10/2001	103 208		6 081	109 289
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	28	14/12/2001	73 176		6 088	79 263
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP SOLEIL D'OR	194 104	14/12/2001 14/12/2001	594 551		24 394	618 945
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031		28 132	310 163
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	1283	29/07/2003	759 360		41 681	801 041
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE Libre 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		138 948	1 594 948
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers Libre	115 244	04/11/2004 04/11/2004	400 000		47 232	447 232
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Libre	81	10/11/2004	80 700		10 494	91 194
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narca	G E D	72	15/12/2004	280 000		32 561	312 561
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	SA Adventure Land	19	15/12/2004	61 000		7 133	68 133
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	40	15/12/2004	182 000		21 182	203 182
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	175	15/12/2004	241 000		28 032	269 032
PARIS	75006	6 rue du Dragon	SARL OG 157 VICTOR GROS DISTRIBUTION	61 38	15/12/2004 15/12/2004	1 116 000		129 678	1 245 678
PARIS	75010	16 Bld Magenta	LT. Dalhias	258	15/04/2005	685 000		88 578	773 578
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarrault	MARLY PLUS	388	28/04/2005	550 000		65 275	615 275
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	202	10/05/2005	541 195		97 041	638 236
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	VIP Clope SAS	33	19/07/2005	228 000		26 488	254 488
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	Libre SASU Ingeus Libre APEC	441 219 135 250	27/12/2005 27/12/2005 27/12/2005 27/12/2005	1 684 120		108 176	1 792 296
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	88	06/01/2006	140 000		10 035	150 035
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	SARL Rosaz Efrm	75	12/02/2007	320 000		44 700	364 700
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Amdour Philippe	77	06/04/2007	600 000		71 775	671 775
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	200	16/04/2007	720 000		85 470	805 470
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Bureau Alexandre Chemetoff Bretaudeau Podo Orthèse My Sweet Home	55 33 66	20/06/2007 20/06/2007 20/06/2007	300 000		19 009	319 009
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Calvao Nicolas Jean Manuel	81	13/07/2007	130 000		16 884	146 884
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Lin & Fang	45	27/07/2007	186 286			186 286
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	76	27/07/2007	154 447			154 447
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Libre	50	18/06/2008	122 000		16 382	138 382
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	42	20/06/2008	160 000		23 050	183 050
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	49	09/09/2008	320 000		43 800	363 800
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys	141	08/10/2008	2 450 000		232 914	2 682 914

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON (suite)	69006	15 place Jules Ferry	DS Avocat SCP ANAF Hexatio	500 315 213	08/10/2008 08/10/2008 08/10/2008				
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	124	25/03/2009	308 600		31 445	340 045
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	67	25/03/2009	166 800		16 251	183 051
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Manpower	101	25/03/2009	266 926		27 440	294 366
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	SARL Elliot 2	74	25/03/2009	209 358		21 706	231 064
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Salon Katia en L'île	67	25/03/2009	204 206		21 264	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	206	09/07/2009	278 330			278 330
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	250	09/07/2009	366 670			366 670
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphanéry	Petit Casino	199	09/07/2009	224 800			224 800
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	1 604	01/12/2009	493 760		1 964	495 724
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	1 021	01/12/2009	881 954		3 451	885 405
ROUSSILLON	38150	5-7 route de Valence	Belinay	297	01/12/2009	227 227		829	228 056
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino Detours de Loire	488 276	01/12/2009 01/12/2009	804 433		3 063	807 496
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent ILOT 15 1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL	M. MARC GENIN Jean-jacques MULLER M.ALAIN BERTOT Société PLS M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE M.et Mme Braham BENSIKHALED Société- LE TRAN	64 74 163 230 82 60 75	27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010 27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	166	17/12/2010	562 600		35 272	597 872
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	182	17/12/2010	1 120 600		69 925	1 190 525
LILLE	05900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	89	30/03/2011	540 000		33 752	573 752
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Dunes Cash	250	15/04/2011	630 000		74 663	704 663
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	155	20/05/2011	442 000		50 237	492 237
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie) Camaieu	251 261	20/05/2011 20/05/2011	535 000 737 000		60 816 83 878	595 816 820 878

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Cinq sur cinq	91	20/05/2011	286 000		32 441	318 441
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	484	25/05/2011	780 000		126 345	906 345
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	SARL Maxin	162	08/06/2011	540 000		97 670	637 670
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	Libre Base Company Libre Mobistar Feeling Libre	138 87 200 150 90 95	28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011 28/06/2011	2 050 000		265 509	2 315 509
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour L & K International SARL Ines ZODIAC MARINE HOLDING ZODIAC MILPRO INTERNATIONAL Observatoire Méditerranéen de l'Energie M. DEVICHI M. DAHAN - BEJI M. Descazeaux et Melle Brusseau M. BOUYSSOU EXKI France Michelon Dominique Mme PEREIRA (Gardienne) Mme PEREIRA (Gardienne)	171 116 233 234 235 234 46 54 58 53 69 67 20 36	29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011 29/12/2011	12 642 500		1 154 863	13 797 363
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	Geoke	151	13/07/2012	420 000		29 488	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Distribution Casino	1 087	27/09/2012	750 000		51 957	801 957
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg 819	Libre	96	08/11/2012	800 000		128 562	928 562
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	SARL Johanna III	87	23/04/2013	250 000		33 901	283 901
LIER	2500	Antwerpsestraat, 89	Libre	142	07/05/2013	950 000		139 598	1 089 598
ANVERS	2020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	375	28/06/2013	775 000		82 644	857 644
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	J.P.B (Fabio Salsa)	55	30/08/2013	239 000		26 630	265 630
DUNKERQUE	59240	24/26/28 Bld Alexande III	L'Amie Bart	155	29/08/2013	200 000		15 721	215 721
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du Onze Novembre	Célio France	325	29/08/2013	1 237 490		86 669	1 324 159

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	170	17/09/2013	438 000		38 595	476 595
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Sud Ouest Distribution Couleur Cacao	44 19	16/09/2013 21/07/2014	400 000		41 522	441 522
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	SARL AME (Arnaud Fourrures)	286	27/09/2013	995 000		68 039	1 063 039
SAUMUR	49400	44 Avenue Saint Jean	SA Champigny (ETAM)	141	24/10/2013	315 000		39 572	354 572
PARIS	75001	158 Rue de Rivoli/2 Rue de l'oratoire	Welcome in Paris	215	20/11/2013	2 037 000		129 765	2 166 765
NICE	06000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	SAS Famor	210	26/11/2013	670 000		76 727	746 727
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	497	12/12/2013	950 000		123 681	1 073 681
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	BV ABRAYSIE Conseil (CENTURY 21)	113	12/12/2013	280 000		42 650	322 650
LILLE	59000	94 Rue Nationale	M.Maaref Mohammed	258	10/02/2014	600 000		84 781	684 781
MONTELMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Libre Libre Libre Libre	123 90 104 59	28/03/2014	590 000		44 387	634 387
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Zannier SAS	284	27/03/2014	515 000		67 500	582 500
ELBEUF	76500	10 Rue des Martyrs	Caisse d'Epargne Prévoyance Normandie	734	14/04/2014	1 010 000		130 160	1 140 160
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	SARL APA (Les chocolats de Neuville)	25	18/04/2014	30 500		6 805	37 305
AUXERRE	89000	66 Rue du Temple	François Nicolas HIBIKI (Le Bar du Temple)	229	18/04/2014	86 000		14 738	100 738
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Brigitte LECLAND (Top Cadres)	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL NC Les Sables Nine Diffusion (Enseigne DDP) Libre	46 32 8	07/05/2014 07/05/2014 07/05/2014	300 000		39 245	339 245
CESSON SEVIGNE	35510	Rue de la Fontaine / Rd Pt Carrick On Shannon	Libre	140	23/05/2014	400 000		46 351	446 351
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000		160 161	1 540 161
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804
MONTELMAR	26200	11 Rue Pierre Julien	MB2	91	02/07/2014	185 000		29 608	214 608
DREUX	28100	48/50 Grande Rue Maurice Violette	Mme Deslandes	374	21/07/2014	450 000		31 607	481 607
PARIS	75013	16 Rue de Tolbiac	SARL Ferdawes	30	28/08/2014	270 000		37 649	307 649
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 Bd Créteil	Libre Libre	33 32	29/08/2014 29/08/2014	300 000		37 081	337 081
CHOLET	49300	87-89 Rue nationale	ORANGE France	183	28/08/2014	750 000		102 890	852 890

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LORIENT	56100	11 Rue de l'Assemblée Nationale	SARL L'NCO (Un jour ailleurs)	128	10/09/2014	330 000		41 984	371 984
MARSEILLE	13001	2 Cours Lieutaud	Superette Lieutaud	69	24/09/2014	189 000		35 211	224 211
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marronniers"	SNC Tabac Porte de France	136	20/10/2014	418 000		51 700	469 700
NAMUR	5000	Rue de Marchovelette 39/Rue Bailly 1-3-5	Le Temps des Fleurs	160	06/11/2014	800 000		109 527	909 527
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	Libre	46	12/12/2014	155 000		23 500	178 500
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	SAS Papagayo SAS Clim Design SARL Loisirs VTT Holding Jean-Michel Abou Participations	190 53 218 138	22/12/2014 22/12/2014 22/12/2014 22/12/2014	950 000		93 014	1 043 014
ORLEANS	45000	9 avenue de Paris	SARL Saka	112	05/02/2015	228 000		28 924	256 924
PARIS	75011	78 Bd Richard Lenoir	SAS Etablissements Boch Frères	190	17/02/2015	820 000		79 090	899 090
PARIS	75004	6 rue Saint Bon	SAS L'Alsacien	87	06/03/2015	820 000		96 485	916 485
GAGNY	93220	32 rue Jean Jaurès	SAS Villemomble Optique SARL Bijouterie Petit Mme Abbou	79 50 64	09/03/2015 09/03/2015 09/03/2015	690 000		92 340	782 340
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	SAS Tethys	136	20/03/2015	630 000		80 243	710 243
PARIS	75007	14 rue Chomel	SCM Centre d'Echographie Sèvres Babylone SCM Dentaire Chomel	93 137	24/03/2015 24/03/2015	1 700 000		112 828	1 812 828
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes EURL Studio Sun	199 119	10/04/2015 10/04/2015	850 000		93 905	943 905
SAINT BRIEUC	22000	51 rue Saint Guillaume	Libre	166	13/04/2015	690 000		82 413	772 413
GRASSE	06130	10-12 Bd du Jeu de Ballon	Libre	30	17/04/2015	120 000		20 185	140 185
TOURS	37000	33 avenue de Grammont	SARL P.A.G M. Saquet François SARL L'Audiophile	39 45 199	20/05/2015 20/05/2015 20/05/2015	530 000		70 523	600 523
LEVALLOIS PERRET	92300	79 rue Aristide Briand	SARL G.C.I	56	18/06/2015	470 000		62 281	532 281
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart-3 rue de la Tour d'Auvergne	SARL Atelier Concept Mode	35	25/06/2015	285 000		30 399	315 399
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS Aerialgroup SAS L'Atelier des Chefs SAS L'Atelier des Chefs	95 54 222	10/07/2015 10/07/2015 10/07/2015	1 683 689		222 510	1 906 199
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	M.et Mme Vuillermet Libre	111 123	10/07/2015 10/07/2015	332 199		43 433	375 632

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² (1)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COGNAC	16100	2 place d'Armes	Nocibe France Distribution	860	04/08/2015	560 000		64 156	624 156
QUIMPER	29000	14-16 rue du Sallé et 1 bis rue de Kergariou	SARL Greyhound	131	06/08/2015	230 000		32 888	262 888
SAINT LAURENT DU VAR	06700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		106 605	1 016 605
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	SARL Ginio Audika France	118 90	05/10/2015 06/07/2016	560 000		74 300	634 300
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaidi	120	06/11/2015	600 000		69 770	669 770
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		60 901	635 021
GRASSE	06130	15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Naturalia France	205	15/12/2015	738 400		55 214	793 614
MARSEILLE	13001	10 boulevard de la Libération	Newfpmag25	242	22/12/2015	400 000		50 000	450 000
LYON	69002	14 rue des Archers	Bang & Olufsen Bellecour	77	22/01/2016	280 000		34 680	314 680
NARBONNE	11100	19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	10/03/2016	450 000		58 666	508 666
VILLEMOMBLE	93250	4 rue Montel	NJH Distribution	413	29/03/2016	442 650		55 984	498 634
TARBES	65000	29 rue Maréchal Foch	Damart-Serviposte	290	13/05/2016	500 000		68 300	568 300
NIORT	79000	11 rue Ricard-30 rue Faisan	Du Pareil Au Même	155	30/06/2016	470 000		55 574	525 574
MONTPELLIER	34000	7 et 9 place du Millénaire	Choudhry Entreprises	136	28/07/2016	380 000		51 100	431 100
NIMES	30000	8 rue Emile Jamais	Marziou	401	07/09/2016	570 000		69 500	639 500
AMIENS	80000	1-3-5 rue de Noyon-2 rue Lamartine	Bonbons des Iles	189	08/09/2016	375 000		50 957	425 957
SAINT MALO	35400	5 rue Broussais-4 passage de la Grande Hermine	Imaje	67	14/09/2016	786 000		61 650	847 650
ANGERS	49000	21 rue des Poëliers	Alineo	39	21/09/2016	318 500		23 400	341 900
NANTES	44000	3 rue de l'Arche Sèche-3 place du Bon Pasteur	Platinum	48	28/11/2016	425 000		31 161	456 161
QUIMPER	29000	43 rue Kéréon	IKKS Retail	318	28/11/2016	767 000		65 268	832 268
TOTAL GENERAL				36 828		90 059 360	731 052	8 817 938	99 608 350

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et, notamment, celles de la Loi Carrez. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans.

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 2016.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 14 mars 2016, le 31 mai 2016, le 17 novembre 2016 et le 2 mars 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

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 2016 et perspectives 2017. 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.

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI SOFIERRE a :

- réalisé un programme d'investissement sélectif représentant un montant frais inclus de 6 651 140 € ; malgré cette politique d'acquisition, il reste à fin 2016 une trésorerie de 10 447 046 € en attente d'être investie ;
- renouvelé neuf baux dont celui signé avec le locataire « L&K International » concernant une boutique située au 32 bis bd Haussmann à Paris (9^{ème}) avec une hausse du loyer (59 K€ contre 49 K€ auparavant prenant effet de manière rétroactive à compter du loyer du 1^{er} janvier 2013) ;
- reloué deux surfaces de bureau, cinq commerces de centre-ville à Nantes, Dreux, Paris, Nîmes et Lyon, et un magasin de périphérie au Mans ;

Dans le cadre de la fin de la procédure opposant un certain nombre d'associés (réunis au sein de l'association ADAHAP) à l'ancienne Société de Gestion de votre SCPI, suite à un jugement en appel du 12 février 2016, une résolution est soumise à votre vote afin d'approuver l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice 1998 lors de la prochaine Assemblée Générale. Conformément à la 8^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2011, une autre résolution est mise au vote visant à :

- autoriser le remboursement des frais de procédure engagés par l'Association ADAHAP pour la défense de la SCPI, soit 167.688,38 € HT d'ores et déjà autorisés au titre des exercices 2006 à 2012, et 26.259,59 € HT au titre des exercices 2013 à 2016 comptabilisés dans les comptes de votre SCPI clos au 31 décembre 2016 ;
- prendre acte, en tant que de besoin, de l'indemnité de 200.000 € perçue par votre SCPI dans le cadre du jugement de 1^{ère} instance rendu le 8 février 2013 ;
- décider que la différence entre l'indemnité perçue et le cumul des frais engagés, soit 6.052,03 €, non significative rapportée au nombre de parts, ne requiert pas la mise en jeu de la résolution n°8 de l'AG du 26 mai 2011. L'indemnité de 200.000 € est par conséquent un produit définitivement acquis à la SCPI.

Au titre de l'exercice 2016, la conclusion favorable de cette affaire entraîne un impact positif sur le résultat de 204K€

La Société de Gestion a distribué aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 4 002 493 € soit 27,00 € par part. Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à 437 036 €. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende, maintenu au niveau de l'année précédente, procure un rendement de 4,68 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise 207 455 € à la fin de l'exercice.

Enfin, la valeur de réalisation par part progresse de + 3,79 % à 489,53 € contre 471,67 € à fin 2015. A noter, que les prix de souscription et de retrait des parts ont progressé de +2,6 % en 2016.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Jean CHORRO
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016 sur :

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

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

1) Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

Les provisions pour grosses réparations ont été constituées au 31 décembre 2016 comme pour les exercices précédents sur la base d'un pourcentage des loyers. A compter du 1^{er} janvier 2017, conformément à la nouvelle réglementation comptable, la provision pour grosses réparations est supprimée pour être remplacée par la provision pour gros entretien avec des règles de constitution et de fonctionnement différentes. L'impact du changement de méthode estimé à 19 K€ sera comptabilisé en diminution des capitaux propres au 1^{er} janvier 2017.

2) Justifications des appréciations

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

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été conduits concernant les valeurs vénales des immeubles qui sont indiquées dans les comptes annuels et dont les méthodes d'évaluation sont indiquées dans l'annexe des dits comptes, à nous appuyer sur les expertises réalisées par l'expert 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.

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 3 avril 2017

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 2016

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient selon l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

- Votre assemblée générale du 26 mai 2011 a autorisé le remboursement par la société de gestion pour le compte de la SCPI auprès de l'association ADAHAP des frais engagés par celle-ci dans le cadre de l'action engagée contre l'ancienne société de gestion. Les frais engagés se sont élevés à 194 718,10 € HT. Votre SCPI a perçu par jugement une indemnité de 200 000 €. La différence entre les frais engagés et l'indemnité perçue, soit 5281,90 € jugée non significative a été considérée comme définitivement acquise par la SCPI.
- 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 2016 un montant de 654 676 Euros.

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

A ce titre, un montant de 1 547 951 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2016.

- Conformément à l'article 19 des statuts modifié par l'Assemblée Générale mixte en date du 16 juin 2015, la société de gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société.

A ce titre, votre société a enregistré sur les cessions intervenues en 2016 une charge à payer de 15 500 Euros HT.

Fait à Bry sur Marne, le 3 avril 2017

Cabinet GUINARD
Erwan GUINARD
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2017

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 2016 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 2016 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 2016	4 439 529,33 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>1 773 785,30 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	6 213 314,63 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 4 002 492,87 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 210 821,76 €.

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

CINQUIEME RESOLUTION

En raison du terme mis à la procédure opposant un certain nombre d'associés (réunis au sein de l'association ADAHAP) à l'ancienne Société de Gestion de votre SCPI suite à un arrêt de la cour d'appel du 12 février 2016, l'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 1998 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide ainsi d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 1998, soit 391.691,58 €, à la distribution de dividendes déjà versés par acomptes aux associés pour 297.617,69 € et pour le solde, soit 94.073,89 € au report à nouveau.

SIXIEME 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.

SEPTIEME 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 2016, à savoir :

- valeur comptable : 66 521 179 € soit 394,33 € par part ;
- valeur de réalisation : 82 580 343 € soit 489,53 € par part ;
- valeur de reconstitution : 100 449 323 € soit 595,45€ par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles », le solde de la plus-value globale nette de fiscalité réalisée au titre des cessions intervenues en 2016, soit 95 610,94 €.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 53 289 900 €, 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 2017.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de sept membres du Conseil de Surveillance (M. BLICQ, M. DRAHMANI, M. GALPIN, M. GARCIA, Mme HUGUET, la société ARDIFI représentée par M. ARDIZZONI et la SCI LUPA représentée par M. HAGER) arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée et un poste est à pourvoir en remplacement de M. HURBIN décédé. Vu les candidatures exprimées de :

- Société ALCYON représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- Monsieur Jean-François GARETON
- Monsieur Guillaume JAN
- Madame Françoise LEROY
- Monsieur Eric PETIT
- Madame Béatrice POUZANCRE PARENT
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Serge DRAHMANI
- Monsieur Régis GALPIN
- Madame Sylvie HUGUET
- Société ARDIFI représentée par Monsieur ARDIZZONI
- SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER

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

-
-
-
-
-
-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 000 € pour l'année 2017, 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.

DOUZIEME RESOLUTION

Dans le cadre de la fin de la procédure opposant un certain nombre d'associés (réunis au sein de l'association ADAHAP) à l'ancienne Société de Gestion de votre SCPI, suite à un arrêt de la cour d'appel du 12 février 2016, conformément à la 8^{me} résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2011, l'Assemblée générale :

- autorise le remboursement des frais de procédure engagés par l'Association ADAHAP pour la défense de la SCPI, soit 167.688,38 € HT d'ores et déjà autorisés au titre des exercices 2006 à 2012, et 27 030,72 € HT au titre des exercices 2013 à 2016 comptabilisés dans les comptes de votre SCPI clos au 31 décembre 2016 ;
- prend acte, en tant que de besoin, de l'indemnité de 200.000 € perçue par votre SCPI dans le cadre du jugement de 1^{ère} instance rendu le 8/02/2013 ;
- décide que la différence entre l'indemnité perçue et le cumul des frais engagés, soit 5 280,91 €, non significative rapportée au nombre de parts, ne requiert pas la mise en jeu de la résolution n°8 de l'AG du 26 mai 2011. L'indemnité de 200.000 € est par conséquent un produit définitivement acquis à la SCPI.

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.



SOFIPIERRE

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

www.sofidy.com