

SOFIPIERRE



SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice

2018

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
---	--	----------

▶	CHIFFRES CLÉS 2018	6
---	---------------------------	----------

1.

	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018	9
--	---	----------

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ.....	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS.....	12
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	13
1.4	GESTION LOCATIVE.....	15
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE.....	16
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS.....	18
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ.....	21
1.8	FISCALITÉ.....	22
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE.....	23
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL.....	24
1.11	PERSPECTIVES.....	25

2.

	RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018	27
--	--	-----------

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	28
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	29
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018.....	29
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	30
2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	32
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018.....	36

3.

	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	43
--	---	-----------

4.

	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018)	45
--	---	-----------

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	46
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.....	48

5.

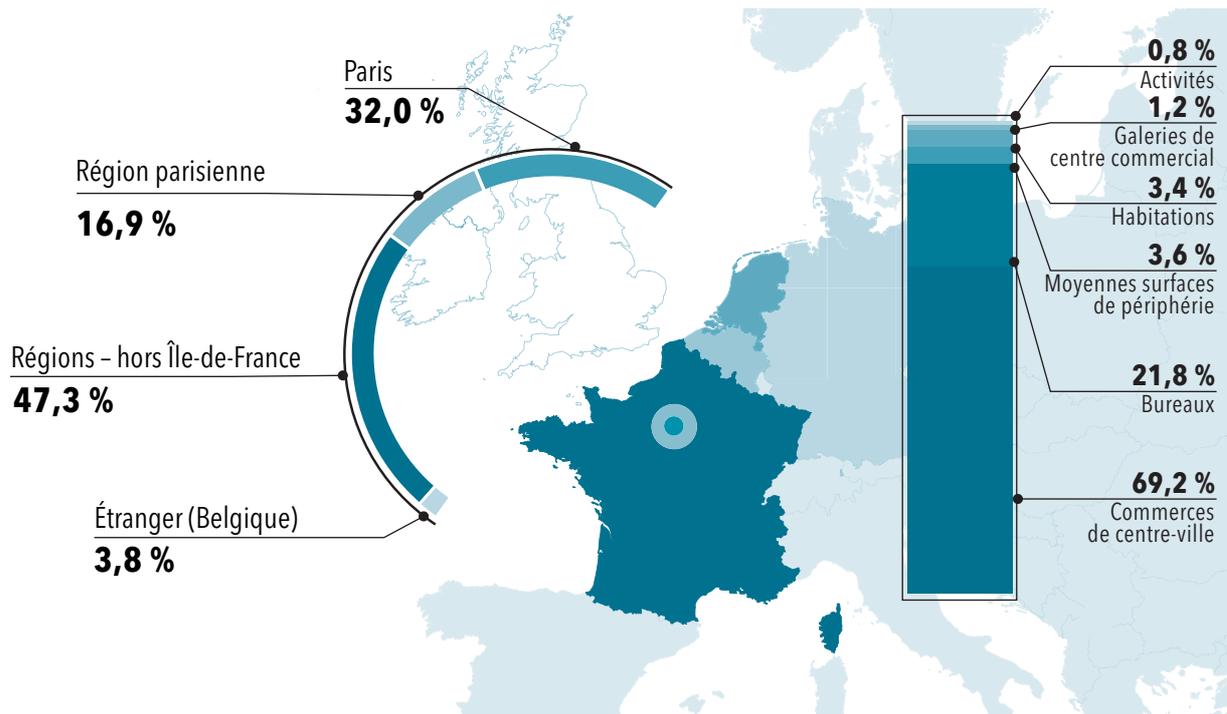
	PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 MAI 2019	49
--	---	-----------

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces et les bureaux, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 15-18 en date du 31 juillet 2015 actualisé en novembre 2018.</p> <p>Date de création : 1989</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018	<p>Mme Isabelle DOUSSINEAU, Présidente</p> <p>M. Olivier BLICQ</p> <p>M. Serge DRAHMANI</p> <p>M. Régis GALPIN</p> <p>M. Miguel GARCIA</p> <p>Mme Sylvie HUGUET</p> <p>M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »</p> <p>Mme Béatrice POUZANCRE PARENT</p> <p>Mme Françoise LEROY</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société Anonyme au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : Cabinet GUINARD - M. Erwan GUINARD - 11 rue de Maréchal FOCH - 94360 Bry sur Marne</p> <p>Suppléant : M. Jean-Thierry ROUMAGNE - 5, place Hoche - 24009 Périgueux</p>
DÉPOSITAIRE	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.</p> <p>303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

CHIFFRES CLÉS 2018

Composition du patrimoine à fin 2018 (en % des valeurs vénale Hors Droits)



108,0M€

Capitalisation au 31/12/2018

4,71 %

Taux de distribution sur valeur de marché 2018

275

Unités locatives

92,08 %

Taux d'occupation financier en 2018

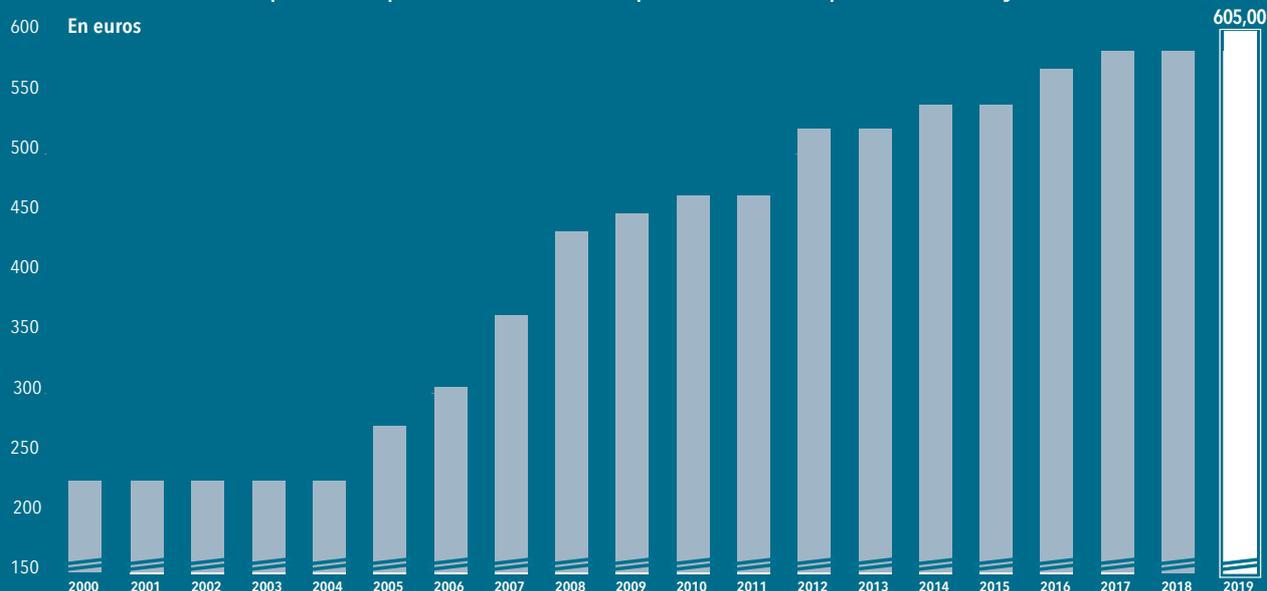
10,44 %

Taux de rendement interne au 31/12/2018 depuis la reprise de la gestion de la SCPI par SOFIDY (1999)

1 713

Associés

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



COMPTE DE RÉSULTAT

	31.12.2017		31.12.2018	
	En Euros	Par part ⁽²⁾	En Euros	Par part ⁽²⁾
Produits	10 216 925		9 527 208	
dont loyers	6 871 639		7 318 055	
Charges	5 624 525		4 599 935	
Résultat	4 592 400	26,78	4 927 273	28,16
Bénéfice distribuable	6 806 720		7 164 950	
Dividende ordinaire	4 627 088	27,00	4 821 704	27,60

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	26 709 136		27 128 048	
Total des capitaux propres	68 757 934		70 324 350	
Immobilisations locatives	104 868 858		105 292 633	
Dettes bancaires	34 246 460		33 251 868	
Nombre de parts	175 718		178 474	
Nombre d'associés	1 684		1 713	
Capitalisation	102 795 030		107 976 770	
Prix de souscription ⁽¹⁾		585,00		605,00
Valeur de retrait		526,50		544,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		585,00		586,28

PATRIMOINE

Valeur vénale brute (expertise hors droits)	121 276 000		123 501 000	
Valeur comptable	68 757 934	391,30	70 324 350	394,03
Valeur de réalisation	85 427 179	486,16	88 753 817	497,29
Valeur de reconstitution	104 759 604	596,18	108 699 797	609,05
Surface du patrimoine (m ²)	41 690 m ²		41 792 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽³⁾	93,90 %		92,08 %	

(1) le prix de souscription par part a été porté à 605 € à compter du 23 novembre 2018.

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

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

PERFORMANCE

	2017	2018
Taux de distribution sur la valeur de marché ^{(4) (5)}	4,62 %	4,71 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁵⁾	+ 1,51 %	+ 0,22 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁶⁾	4,62 %	4,72 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 0,00 %	+ 3,42 %

(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⁾

	Au 31.12.2017	Au 31.12.2018
TRI sur 10 ans	7,96 %	7,87 %
TRI sur 15 ans	12,75 %	11,74 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	10,49 %	10,44 %
TRI depuis l'origine en 1989	2,84 %	2,96 %

(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).



Rue Kéréon - Quimper (29)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ	10	1.8	FISCALITÉ	22
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	12	1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	23
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	13	1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	24
1.4	GESTION LOCATIVE	15	1.11	PERSPECTIVES	25
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	16			
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	18			
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	21			

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ

▶ 1.1.1 Perspective économique

A la suite d'une année 2017 marquée par l'amélioration de la situation économique dans les différentes zones géographiques, la croissance économique mondiale est restée solide en 2018 à 3,7 % (estimé par le FMI) contre 3,8 % en 2017, mais a vu l'apparition d'une montée des risques liés à l'exacerbation des tensions commerciales et des risques politiques (incertitudes autour du Brexit, shutdown aux Etats-Unis, montée des populismes...).

En zone euro, la croissance a commencé à s'infléchir, pour atteindre 1,8 % en 2018, après 2,4 % en 2017, son plus haut niveau depuis dix ans (source Eurostat).

En France, la croissance du PIB s'est établie à 1,5 % en 2018, après une hausse de 2,3 % en 2017 (source INSEE). Toutes les composantes de la croissance ralentissent, notamment la consommation des ménages (0,8 % contre 1,1 % en 2017) et l'investissement des entreprises (2,9 % contre 4,7 % en 2017).

Néanmoins, la consommation des ménages en France pourrait bénéficier en 2019 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la suppression des cotisations salariales (en année pleine dès 2019), de la diminution de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages, et des autres mesures en faveur du pouvoir d'achat annoncées par le gouvernement mi-décembre pour répondre aux revendications sociales des « gilets jaunes » (augmentation de la prime d'activité, prime exceptionnelle défiscalisée...).

Note positive, le taux de chômage en France a diminué à 8,8 % de la population active fin 2018 (source INSEE). Le rythme des créations d'emplois, reste positif en 2018 (+175 100 créations nettes d'emploi salariés en 2018 - source INSEE), quoiqu'en baisse par rapport à 2017.

Enfin, les banques centrales, redevenues accommodantes, devraient soutenir l'activité au moins durant l'année 2019.

▶ 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

La Banque Centrale Européenne a entamé, en 2018, sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire, notamment avec un arrêt de sa politique d'injection de liquidités avec son programme de « Quantitative Easing ». Néanmoins, les menaces qui s'accumulent sur la conjoncture au sein de la zone euro a conduit à un changement notable de ton début 2019 pour revenir à un discours plus accommodant.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés stables à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,33 % fin 2017 à -0,31 % fin 2018 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,79 % fin 2017 à 0,71 % fin 2018.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

▶ 1.1.3 Le marché immobilier en 2018

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2018 avec un volume de transactions de plus de 264 milliards d'euros engagés, en recul de 1 % par rapport à 2017. Le Royaume-Uni arrive en tête des volumes d'investissement en Europe avec plus de 66 milliards d'euros investis en 2018, même s'il est à noter un recul de 10 % par rapport à l'an passé. De son côté l'Allemagne arrive en deuxième position avec 61,5 milliards d'euros investis en 2018, en dépit de prévisions de croissance revues à la baisse.

La France arrive en troisième position avec près de 33 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en nette hausse par rapport à 2017 (+15 %), malgré un ralentissement de son économie. Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante (11 opérations de plus de 400 millions d'euros chacune en 2018 contre 4 en moyenne long terme).

COMMERCES

L'année 2018 se conclut par un volume de transactions en commerces de 4,4 milliards d'euros, en hausse de 9,6 % par rapport à l'année précédente, venant rompre avec la

tendance baissière amorcée depuis 2015. Cette année vient confirmer la bonne dynamique des commerces de centre-ville avec un volume de transactions d'environ 3 milliards d'euros. En revanche, le segment des centres commerciaux enregistre une performance relativement faible, ne représentant que 0,5 milliard d'euros des transactions en 2018.

Les taux de rendement pour les actifs prime à Paris atteignent 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,20 % et 4,50 % respectivement pour les centres commerciaux prime et les meilleurs retail park prime en France.

BUREAUX

Avec près de 23 milliards d'euros d'investissements en 2018, le marché des bureaux en France enregistre une année record en partie due au nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (3,0 % pour Paris QCA), Paris intra-muros reste le marché favori des investisseurs puisqu'avec 9,5 milliards d'euros

investis, la capitale concentre près de la moitié des investissements franciliens (19,1 milliards d'euros).

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions se sont bien comportés avec un volume investi en 2018 de plus de 3 milliards d'euros, en hausse de 33 % par rapport à l'an passé. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les VEFA pré commercialisées recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes et par la vente par Gécina de deux portefeuilles pour 0,8 milliard d'euros environ.

En raison d'une stabilisation des taux de rendement en Ile de France et d'une compression continue des taux en régions, le différentiel de taux entre ces marchés s'est réduit en 2018.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière et atteint son niveau le plus bas en 10 ans à 5,5 % à fin 2018. La faible vacance francilienne a ainsi provoqué une hausse globale des loyers moyens de +5 % sur 2 ans.

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

- elle a maintenu des mesures de régulation de la collecte d'épargne nouvelle,
- elle a géré de manière active son endettement pour diminuer son coût moyen dans un environnement de taux toujours très favorable,
- elle a poursuivi ses actions de gestion locative et de valorisation des actifs en s'efforçant de résister aux pressions baissières des locataires.



Rue Broussais - Saint-Malo (35)

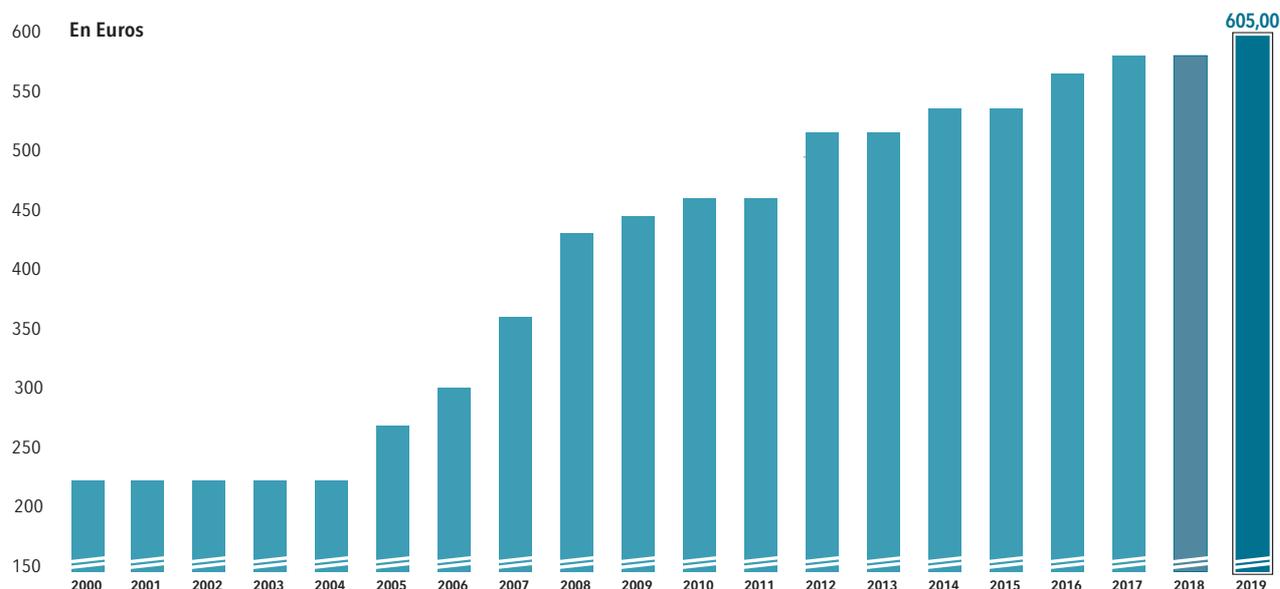
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

▶ 1.2.1 Évolution du capital

En 2018, 8 625 nouvelles parts ont été souscrites et 5 869 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 1 953 210,50 €.

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
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
2017	26 709 136,00	4 707 495,00	4 168 886,00	175 718	1684	470 749,50	585,00
2018	27 128 048,00	5 056 685,00	1 953 210,50	178 474	1713	505 668,50	605,00

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

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER

▶ 1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 5 869 parts ont été retirées pendant l'année 2018. 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 2018, 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.			
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 €
2017	-	1 023	0,61 %	0,58 %	N/S	-	750,00 €
2018	194	5 869	3,45 %	3,39 %	N/S	-	1 636,67 €

*Hors décès et succession

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

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

► 1.3.1 Investissements de l'exercice

Après un important programme d'investissement réalisé en 2017 (15,4 M€), SOFIPIERRE a réduit significativement sa trésorerie non employée et n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice.

► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Une opération de refinancement a été menée en décembre 2018 sur un ensemble de 8 boutiques situées en Ile-de-France. Cet emprunt d'un montant global de 2,3 M€, avec une quote-part remboursable in-fine de 20 %, a été négocié à un taux de 1,70 % sur une durée de 15 ans.

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire s'élève à 33,2 M€, et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2018 est de 2,50 % contre 2,67 % en 2017 et le coût instantané au 31 décembre 2018 de 2,44 %,
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 84,7 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 15,3 % contre 16,9 % à la fin de l'exercice précédent ; ce pourcentage est ramené à 13,8 % après prise en compte 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 4 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 9 ans et 10 mois,

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

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice (ce ratio doit rester inférieur à 50 % conformément aux statuts) ressort à 26,9 % au 31 décembre 2018.

Pour rappel, le montant maximal cumulé de la dette a été fixé à 60 638 000 € lors de l'Assemblée Générale du 31/05/2018 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.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier ⁽¹⁾ au 31 décembre 2018 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,40 et 1,40 (contre 1,42 et 1,42 au 31 décembre 2017).

(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'intérêts.

► 1.3.3 Arbitrages de l'exercice

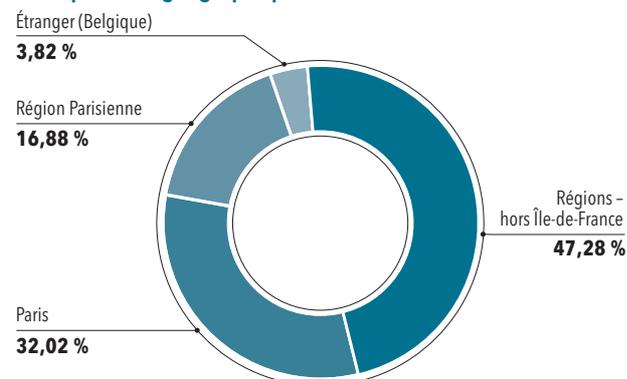
Votre SCPI n'a pas réalisé d'arbitrage au titre de l'exercice 2018.

Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire

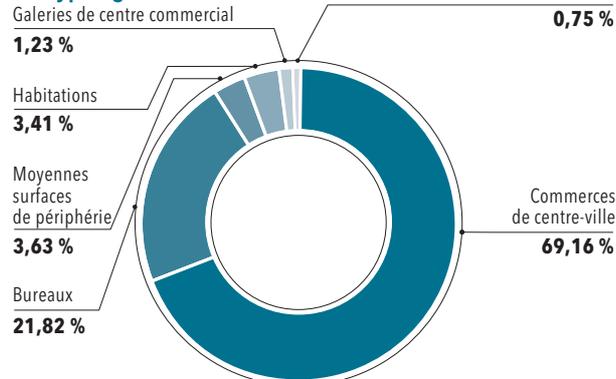
du 16 juin 2015, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles, correspondant à 2,5 % HT des prix de vente. A ce titre, la commission due à SOFIDY s'élève à 0 € HT.

► 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2018

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN % DES VALEURS VÉNALES HD]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL 2018	TOTAL 2017
Paris	3,41 %	7,80 %	20,81 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	32,02 %	31,22 %
Région Parisienne	0,00 %	5,11 %	9,08 %	0,00 %	0,51 %	2,18 %	16,88 %	16,71 %
Province	0,00 %	8,91 %	35,45 %	0,75 %	0,72 %	1,46 %	47,28 %	47,99 %
Etranger (Belgique)			3,82 %				3,82 %	4,08 %
TOTAL 2018	3,41 %	21,82 %	69,16 %	0,75 %	1,23 %	3,63 %	100,00 %	100,00 %
TOTAL 2017	3,33 %	21,13 %	69,93 %	0,66 %	1,32 %	3,64 %	100,00 %	100,00 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2018 [EN SURFACES (m²)]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL
Paris	403 m²	936 m²	2 937 m²	0 m²	0 m²	0 m²	4 275 m²
Région Parisienne	0 m²	2 074 m²	3 053 m²	0 m²	513 m²	1 271 m²	6 911 m²
Province	252 m²	4 134 m²	20 586 m²	1 283 m²	421 m²	1 912 m²	28 588 m²
Etranger (Belgique)	0 m²	0 m²	2 017 m²	0 m²	0 m²	0 m²	2 017 m²
TOTAL	655 m²	7 144 m²	28 593 m²	1 283 m²	934 m²	3 183 m²	41 792 m²

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE FIN 2017 À FIN 2018 [EN % DES VALEURS VÉNALES HD]

	31.12.17 ⁽¹⁾	31.12.18 ⁽¹⁾
Commerces de centre-ville	69,93 %	69,16 %
Moyennes surfaces de périphérie	3,64 %	3,63 %
Galeries de centre commercial	1,32 %	1,23 %
Bureaux	21,13 %	21,82 %
Activités	0,66 %	0,75 %
Habitations	3,33 %	3,41 %

(1) La modification d'un relevé géométrique le 16 avril 2018, d'un actif situé rue Nationale à Cholet, conduisant à l'augmentation de la surface totale de 101m2, fait évoluer les proportions d'actifs.

1.4 GESTION LOCATIVE

► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 92,08 %, en baisse par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (93,90 %).

Cette baisse est principalement due à la libération d'une surface de bureaux à Toulouse par le Conseil Départementale (l'impact est de -1,6 % sur le taux d'occupation financier au quatrième trimestre).

Ce local est d'ores et déjà reloué à la date de rédaction de ce rapport.

Le taux d'occupation financier 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 7,92 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 629 473 €.

► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2018, les actions de gestion locative ont permis de :

- renouveler cinq baux avec une hausse du loyer total de +4,3 % (149 K€ contre 142 K€). Cette hausse est principalement due au renouvellement du bail d'un actif situé rue Emile Jamais à Nîmes (30) suite à une négociation à l'amiable avec le locataire.

- relouer cinq surfaces de bureaux boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}), rue de Tauzia à Bordeaux (33), boulevard des Coquibus à Evry (91) et rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple (77), et onze surfaces commerciales de centre-ville à Paris (9^{ème}), Tournai (Belgique), Toulouse (31), Saint-Maur-des-Fossés (94), Cholet (49), Lorient (56), Orléans (45), Le Conquet (29), Tarbes (65), Fougères (35) et Rueil Malmaison (92).

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

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2018	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	886 m ²	142 290 €	148 725 €
Relocations	16	2 329 m ²	423 296 €	403 671 €
Désécialisations	3	70 m ²	68 706 €	68 706 €
TOTAL	24	3 285 m²	634 292 €	621 102 €

- Par ailleurs, aucune vacance significative nouvelle n'est à signaler au 31 décembre 2018, à l'exception d'une surface de bureau de 1 010 m² rue Mesplé à Toulouse (31) libérée en juin 2018 et relouée en janvier 2019.

► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2018 s'établissent à 7 252 721 € contre 6 954 457 € en 2017.

► 1.4.4 Honoraires de commercialisation

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

mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPERRE se sont élevés à 3 057,75 € HT en 2018.

► 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2018, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun autre litige n'a fait l'objet d'une provision.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) est entré en vigueur, une provision pour gros entretiens (PGE) est désormais, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan quinquennal. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Au 31 décembre 2018, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2017	198 300 €
+ Dotation de la provision (PGE) en 2018	151 100 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués 2018	- 128 300 €
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2018	221 100 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2018 au titre des gros entretiens ont concerné :

- les travaux de rénovation de la toiture d'un immeuble situé rue Albert Sarraut à Versailles (78), pour un montant de 49 K€ ;
- les travaux de ravalement d'une façade et de la cour d'un immeuble situé rue Gay Lussac à Paris (5^{ème}) pour un montant de 14K€ ;
- les travaux de réfection toiture sur un actif situé rue Fecauderie à Auxerre (89) pour un montant de 10 K€ ;
- les travaux de remise au propre d'un local vacant quai Pierre Scize à Lyon (5^{ème}) pour un montant de 9 K€ ;
- les travaux de remise au propre d'un local vacant à Lier en Belgique pour un montant de 8 K€ ;
- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble rue du chemin vert à Paris (11^{ème}) pour un montant de 8 K€ ;
- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble rue Lucien Sergent à Massy (91) pour un montant de 7 K€ ;

- les travaux de remise au propre d'un local vacant situé rue Pierre Julien à Namur en Belgique pour un montant de 6 K€.

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

- Les immobilisations de remplacement d'un montant de 152 K€ ont concernés :
- le remplacement des sanitaires, des chauffages et des climatisations dans un immeuble de bureaux place Jules Ferry à Lyon (69) pour 83 K€ ;
- l'aménagement d'une plateforme de stockage dans la ZAC de la Chaussée Romaine à Saint-Quentin (02) pour 25 K€ ;
- la réalisation de travaux d'agencement d'un local situé rue de Tauzia à Bordeaux (33) pour 19 K€ ;
- les travaux d'aménagements, la rénovation de l'électricité et l'installation de nouvelles climatisations dans un immeuble de bureaux rue de la Saussière à Boulogne (92) pour 10 K€ ;
- la réalisation de travaux d'agencement d'un local situé rue de la République à Creil (60) pour 9 K€ ;
- la réalisation de travaux d'insonorisation et de déplacement des climatisations d'un local situé quai Pierre Scize à Lyon (5^{ème}) pour 8 K€ ;

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges (150 191 € au titre de l'exercice 2018).

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

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

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de 2 immeubles ou ensembles immobiliers. Il n'y a pas eu d'honoraires facturés à ce titre à SOFIERRE en 2018.

► 1.5.3 Environnement et développement durable

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

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

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) puis la loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) font figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 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 mène une veille sur son patrimoine en procédant à des analyses techniques des actifs, des diagnostics de performance énergétique (environ 25 % des baux ont fait l'objet de DPE à fin 2018) et des audits environnementaux pour les actifs faisant l'objet d'un projet de rénovation. 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.

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

L'ensemble des diagnostics, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais intégré dans les processus de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.



Boulevard Richard Lenoir - Paris (11^{ème})



Rue de Tauzia - Bordeaux (33)

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2018 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Les revenus par part augmentent sensiblement (+7,0 %) essentiellement en raison des nombreux investissements réalisés en fin d'année 2017.

Le résultat courant s'établit à 28,16 € (+5,2 % par rapport à 2017). Il progresse et permet la distribution d'un dividende en hausse à 27,60 € (contre 27,0 € en 2017).

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018	
	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	44,89	99,5 %	48,36	99,7 %	44,24	96,2 %	40,92	99,8 %	43,86	100,0 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,23	0,5 %	0,15	0,3 %	0,10	0,2 %	0,03	0,1 %	0,00	0,0 %
Produits exceptionnels					1,66	3,6 %	0,06	0,1 %	0,01	0,0 %
TOTAL DES REVENUS	45,12	100,0 %	48,50	100,0 %	46,00	100,0 %	41,01	100,0 %	43,87	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	4,46	9,9 %	4,79	9,9 %	4,41	9,6 %	4,05	9,9 %	4,25	9,7 %
Autres frais de gestion	2,42	5,4 %	2,90	6,0 %	2,54	5,5 %	2,19	5,3 %	2,61	6,0 %
Charges locatives non récupérées	1,82	4,0 %	2,39	4,9 %	2,04	4,4 %	2,41	5,9 %	3,06	7,0 %
Charges exceptionnelles					0,16	0,4 %	0,06	0,1 %	0,00	0,0 %
Sous total CHARGES EXTERNES	8,70	19,3 %	10,07	20,8 %	9,14	19,9 %	8,71	21,2 %	9,93	22,6 %
Charges financières	7,63	16,9 %	7,05	14,5 %	5,83	12,7 %	4,94	12,1 %	4,69	10,7 %
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	1,27	2,8 %	2,90	6,0 %	1,15	2,5 %	0,57	1,4 %	1,09	2,5 %
Sous total CHARGES INTERNES	8,90	19,7 %	9,95	20,5 %	6,98	15,2 %	5,51	13,4 %	5,78	13,2 %
TOTAL DES CHARGES	17,60	39,0 %	20,03	41,3 %	16,12	35,0 %	14,22	34,7 %	15,71	35,8 %
RESULTAT COURANT	27,52	61,0 %	28,48	58,7 %	29,88	65,0 %	26,78	65,3 %	28,16	64,2 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	27,00	59,8 %	27,00	55,7 %	27,00	58,7 %	27,00	65,8 %	27,60	62,9 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	26,92	59,7 %	26,94	55,6 %	26,96	58,6 %	26,99	65,8 %	27,60	62,9 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,52		1,48		2,88		-0,22		0,56	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau										
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ⁽³⁾	13,19		12,85		13,66		12,40		13,13	

(1) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(2) Hors dividende exceptionnel

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

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
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 %
2017	6 871 639 €	2 437 370 €	[694 337] €	35,47 %
2018	7 666 243 €	2 749 480 €	[744 061] €	35,86 %

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

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

▶ 1.6.3 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTRÉE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUEREUR ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
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 %
2017	585,00 €	585,00 €	7,01 %	7,01 %	4,62 %	4,62 %
2018	585,00 €	586,28 €	7,50 %	7,48 %	4,72 %	4,71 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier.

(3) Prix moyen acquéreur (tous frais inclus) pondéré de l'exercice.

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2018 procure une rentabilité de 4,71 %.

En Euros par part	2017	2018	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,01 €	6,06 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,49 €	6,09 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	6,06 €	6,12 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	10,44 €	9,33 €	Fin janvier N+1
Dividende annuel par part	27,00 €	27,60 €	
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,62 %	4,71 %	

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

▶ 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à l'article L 441-6-1 du Code de Commerce et à son décret d'application du 20 mars 2017, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures

fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2018 est de 30 jours à date de facture. Le montant des dettes fournisseurs au 31 décembre 2018 est de 643 K€ contre 345 K€ au 31 décembre 2017.

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2017 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2018
Fonds collectés ⁽²⁾	96 874 391	4 164 597	101 038 988
+ Cessions d'immeubles ⁽³⁾	20 881 953	-	20 881 953
+ Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	-3 538 524	-	-3 538 524
+ Emprunts	34 246 460	-994 593	33 251 868
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-25 714 062	-3 032 989	-28 747 051
- Achat d'immeubles	-125 800 057	-423 775	-126 223 832
- Dépôts et cautionnements	-52 920	-	-52 920
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-3 102 758	-286 760	-3 336 599

(1) Depuis l'origine de la société

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 24 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI

au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

▶ 1.6.5 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

En Euros	2017	2018
Résultat de l'exercice	4 592 400	4 927 273
Dotations nettes aux provisions	37 972	63 058
Capacité d'Autofinancement	4 630 372	4 990 331
Variation du besoin en fonds de roulement	60 387	34 085
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	4 690 759	5 024 416
Achats d'immeubles	-15 844 199	-119 331
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	432 646	3 688
Autres variations d'immobilisations	81 459	-352 871
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-15 330 094	-468 514
Collecte nette	4 168 886	1 953 211
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-470 750	-505 669
Dividendes versés au cours de l'exercice	-4 475 671	-4 931 910
Nouveaux emprunts contractés	7 105 000	2 300 000
Remboursements d'emprunts	-3 589 864	-3 294 593
Variations des dépôts de garantie	158 002	47 069
Autres variations financières	-7 053	-7 980
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	2 632 656	-4 439 871
VARIATION DE TRÉSORERIE	-8 006 679	116 031
Trésorerie d'ouverture	10 447 046	2 440 367
Trésorerie disponible en fin de période	2 440 367	2 556 397
VARIATION DE TRÉSORERIE	-8 006 679	116 031



Rue Lepelletier - Lille (59)

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

▶ 1.7.1 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2018 ;
- **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.
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	104 126 799	123 501 000	123 501 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	11 352 209		9 076 000
- Amortissements	-11 352 209		
- Dépréciation d'actifs	-49 246		
- Provision pour gros entretien	-221 100		
SOUS TOTAL	103 856 453	123 501 000	132 577 000
Agencements	798 406		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	798 406	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	416 674		
Immobilisations financières	69 636	69 636	69 636
Liquidités nettes à investir	-34 816 819	-34 816 819	-34 816 819
SOUS TOTAL	-34 330 509	-34 747 183	-34 747 183
Commission de souscription	10 836 291		10 869 980
- Amortissements	-10 836 291		
SOUS TOTAL	0	0	10 869 980
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	70 324 350	88 753 817	108 699 797
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	178 474	178 474	178 474
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2018 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2017	394,03	497,29	609,05

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

En Euros	31/12/2017	31/12/2018	Δ 2017/2018
	Valeurs après distribution en 2019 du solde du dividende 2018		
Valeur comptable / part	391,30	394,03	+0,70 %
Valeur de réalisation / part	486,16	497,29	+2,29 %
Valeur de reconstitution / part	596,18	609,05	+2,16 %

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité 2018 pour une part de pleine jouissance

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

Revenus fonciers bruts	48,71 €
- Frais et charges déductibles	15,83 €
- Intérêts d'emprunts	4,64 €
= REVENUS FONCIERS NETS	28,23 €
dont revenus fonciers de source française	27,54 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,69 €
PRODUITS FINANCIERS	0,00 €

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

- Revenu imposable : 28,77 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	526,20 €
Pour les non-résidents fiscaux	506,11 €

(1) cf. méthodologie dans le paragraphe ci-après

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

► 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

FISCALITÉ DES REVENUS

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

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

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

Les **revenus financiers** sont, assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt

correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source. Pour éviter aux contribuables d'acquitter deux fois l'impôt en 2019 (sur les revenus 2018 et 2019), un mécanisme de Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) est prévu pour les revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement à la source, réalisés et perçus en 2018 (déterminés par la Société de Gestion).

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

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

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

► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

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

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

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

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

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

► 1.9.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant que SCPI, SOFIERRE 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 liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, 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 remédier.

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

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la

SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-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.

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

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

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les

épargnants/investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 10 115 762 € pour l'exercice 2018 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 144,12 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 71,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 28,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneur de risque...) au sens de la Directive AIFM et OPCVM 5 (32,5 personnes) s'élève à 4 062 386 €.



Place du Cap - Menton (65)

1.11 PERSPECTIVES

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

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

donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter, en une ou plusieurs tranches, de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 61 750 500 €. 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 2018 (Cf. résolution n° 9).

Valeur de réalisation au 31 décembre 2018	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2018	Capacité d'emprunt au 1 ^{er} janvier 2019
123 501 000 €	61 750 500 €	33 251 868 €	28 498 632 €

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 relativement bousculé.



Rue Maréchal Foch - Tarbes (65)



Place des Corps Saints - Avignon (84)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE.....	28	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	30
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	29	2.5	ANNEXE AUX COMPTES.....	32
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018.....	29	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018.....	36

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	104 854 301	121 276 000	104 925 205	123 501 000
Immobilisations en cours	63 803	63 803	416 674	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-49 246		-49 246	
Gros entretiens	-198 300		-221 100	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	104 670 558	121 339 803	105 071 533	123 501 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	60 363	60 363	69 636	69 636
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	703 968	703 968	800 921	800 921
Autres créances	658 788	658 788	835 945	835 945
Provisions pour dépréciation des créances	-348 146	-348 146	-388 404	-388 404
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	1 000 099	1 000 099	0	0
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 440 268	1 440 268	2 556 397	2 556 397
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	3 515 341	3 515 341	3 874 496	3 874 496
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et pour charges	0	0	0	0
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-35 731 100	-35 731 100	-34 784 869	-34 784 869
Dettes d'exploitation	-3 446 865	-3 446 865	-3 602 878	-3 602 878
Dettes diverses	-163 233	-163 233	-185 832	-185 832
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-39 341 198	-39 341 198	-38 573 578	-38 573 578
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	5 912	5 912	399	399
Produits constatés d'avance	-92 678	-92 678	-48 499	-48 499
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-86 767	-86 767	-48 100	-48 100
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	68 757 934		70 324 350	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		85 427 179		88 753 817

2.2 TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation de clôture au 31.12.17	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.18
CAPITAL				
Capital souscrit	26 709 136		418 912	27 128 048
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	70 165 255		3 745 685	73 910 940
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-26 738 922		-2 682 896	-29 421 818
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
SORTIE D'IMMOBILISATIONS				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS	-3 581 518		-78 898	-3 660 415
RÉSERVES	24 350			24 350
REPORT À NOUVEAU	2 214 320	-34 688	58 044	2 237 677
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 592 400	-4 592 400	4 927 273	4 927 273
Acomptes sur distribution	-4 627 088	4 627 088	-4 821 704	-4 821 704
TOTAL GENERAL	68 757 934	0	1 566 416	70 324 350

2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN ⁽¹⁾ AU 31 DÉCEMBRE 2018

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2017	Exercice N, clos le 31/12/2018
Dettes garanties ⁽²⁾	34 246 460 €	33 251 868 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾		416 674
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

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

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

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

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En Euros)	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Exercice N, clos le 31 décembre 2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	6 871 639	7 318 055
Charges facturées	1 034 175	1 173 663
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	145 606	348 187
Reprises de provisions pour créances douteuses	135 819	121 799
Reprises de provisions pour gros entretiens	150 191	70 256
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	1 378 567	-34 159
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIÈRES	9 715 997	8 997 802
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 034 175	1 173 663
Charges d'entretien du patrimoine locatif	155 381	168 835
Travaux de gros entretiens	150 191	102 531
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	1 378 567	-34 159
Dotations aux provisions pour gros entretiens	50 460	151 100
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	182 946	162 057
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	847 729	820 125
Autres charges immobilières	274 953	337 371
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 074 402	2 881 524
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	5 641 595	6 116 278
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	0	0
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	488 404	518 896
Autres produits	25	8 541
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	488 429	527 437
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	694 337	744 061
Diverses charges d'exploitation	375 303	468 445
Commission de souscription	470 750	505 669
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	0	0
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 540 390	1 718 175
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 051 960	-1 190 737

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2017	Exercice N, clos le 31 décembre 2018
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	5 051	159
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	5 051	159
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	0	237
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	237
RÉSULTAT FINANCIER	5 051	-78
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	7 448	1 809
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	7 448	1 809
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	9 734	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	9 734	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-2 286	1 809
RÉSULTAT NET	4 592 400	4 927 273

2.5 ANNEXE AUX COMPTES

► 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

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

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans

prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.»

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société BNP Paribas Real Estate) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Le cas échéant, les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2018, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une expertise.

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2018
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	104 055 895	153 490	82 586	104 126 799
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	798 406			798 406
Immobilisations en cours	63 803	416 674	63 803	416 674
Immobilisations corporelles d'exploitation				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	60 363	10 661	1 388	69 636
	104 978 467	580 824	147 777	105 411 515

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 104 126 799 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 798 406 € ;

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 69 636 €.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2017	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2018
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Terrains et constructions locatives	49 246			49 246
CRÉANCES				
Créances douteuses	348 146	162 057	121 799	388 404
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	198 300	151 100	128 300	221 100
	595 692	313 157	250 099	658 750

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant provision au 1 ^{er} janvier 2018	Dotation	Reprise	Montant provision au 31 décembre 2018
Dépenses de l'exercice N	118 300		118 300	
Dépenses provisionnelles sur N+1	8 000	126 300	10 000	124 300
Dépenses provisionnelles sur N+2	67 200	22 400		89 600
Dépenses provisionnelles sur N+3	4 800	2 400		7 200
Dépenses provisionnelles sur N+4				
Dépenses provisionnelles sur N+5				
TOTAL	198 300	151 100	-128 300	221 100

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2018, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 327 117 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 473 805 €, provisionnés à hauteur de 388 404 €. 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 751 046 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 672 065 €, 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 68 790 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 40 115 € et à la TVA déductible pour 28 526 €).
- d'autres créances (correspondant principalement à des avoirs non reçus de fournisseurs pour 13 628 €).

VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ

La trésorerie au 31 décembre 2018 est constituée de :

- Certificats de dépôt :	0 €
- Disponibilités en banque :	2 556 397 €

DETTES D'EXPLOITATION

Dettes d'Exploitation

- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre :	1 629 774 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	672 065 €
- Dettes fournisseurs :	642 866 €
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) :	426 072 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	185 832 €
- Dettes fiscales / TVA :	125 483 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	71 819 €
- Crédoeurs divers :	28 315 €
- Dettes sociales :	6 484 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	0 €

DETTES FINANCIÈRES

Elles sont constituées par :

DETTES FINANCIÈRES :	34 784 869 €
- Dettes bancaires :	33 251 868 €
- Dépôts de garantie :	1 450 050 €
- Intérêts courus non échus :	82 951 €

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû de la dette bancaire (33 251 86 €) se décompose en :

	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	3 426 148 €	13 674 837 €	10 701 002 €	27 801 988 €
Emprunts "In Fine"			860 000 €	860 000 €
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables			4 589 880 €	4 589 880 €
Emprunts "In Fine"				
TOTAL				33 251 868 €

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

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

En Euros	Mouvements depuis l'origine	Mouvements en 2018
Solde de la prime d'émission non affecté à fin 2017		43 426 333
Primes d'émission 2018	73 910 940	3 745 685
- Ecart sur remboursements de parts 2018	-7 184 073	-2 211 387
- Ecart sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats 2018 ⁽¹⁾	-11 041 455	34 159
- Commission de souscription 2018	-10 836 291	-505 669
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2018	44 489 122	44 489 122

(1) Il s'agit de remboursement de frais d'acquisition au titre des investissements 2017

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2017	-3 581 518 €
+ Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2018	-€
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-€
Reclassement QP impôt PM au 31/12/18	-€
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2018)	-€
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-3 581 518 €
- Immobilisations mise au rebut	0 €
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-3 581 518 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat au 31 décembre 2018 ressort à :	4 927 272,60 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	3 191 994,81 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à :	1 629 709,24 €
LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	105 568,55 €

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

	2018
les loyers :	7 318 055 €
les charges et taxes refacturées :	1 173 663 €
les produits annexes :	348 187 €
les reprises de provision pour créances douteuses :	121 799 €
les reprises de provision pour gros entretiens :	70 256 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des indemnités et droits facturés (132 963 €), des frais de remise en état (122 411 €), ainsi que des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (92 813 €).

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 162 057 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 121 799 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges).

Les reprises de provisions pour gros entretiens s'élèvent à 70 256 €.

Le compte « transfert de charges immobilières » de -34 159 € correspond à un remboursement de frais d'acquisition dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer les ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue :

	2018
les charges et taxes récupérables ayant leur contrepartie en produits :	1 173 663 €
<i>dont charges récupérables :</i>	606 612 €
<i>dont taxes récupérables :</i>	567 051 €
les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :	820 125 €
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	168 835 €
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	162 057 €
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	151 100 €
les travaux de gros entretiens :	102 531 €
le poste « autres charges immobilières » :	337 371 €
<i>dont taxes non récupérables :</i>	199 535 €
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	115 455 €
<i>dont primes d'assurances :</i>	11 788 €
<i>dont salaires et charges sociales non récupérables :</i>	10 592 €

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.

Les frais d'acquisition 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 immobilières ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2018 à -34 159 €.

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » correspond principalement à la commission de souscription pour un montant de 505 669 €, à une commission sur arbitrage au titre de l'exercice 2017 pour 11 050 € et à des avantages en nature au profit de la gardienne d'immeuble de l'actif situé Boulevard Haussmann à Paris (8^{ème}) pour 2 177 €.

Les « autres produits » correspondent à des produits divers de gestion courante pour un montant de 8 541 €.

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 2018 s'établit à 744 061 €.

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion SOFIDY perçoit une rémunération s'élevant à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2018 s'établit à 505 669 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 468 445 €, sont constituées notamment :

	2018
des honoraires divers :	156 099 €
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	63 321 €
des frais d'actes et de contentieux :	60 585 €
des honoraires d'expertise immobilière :	58 775 €
des honoraires dépositaire :	33 430 €
de la TVA non récupérable :	26 970 €
des honoraires de commissaire aux comptes :	18 000 €
des frais postaux :	17 053 €
des frais bancaires :	17 048 €
des jetons de présence :	12 000 €
des frais de voyages et déplacements :	3 219 €
des frais de réunions et d'assemblée :	931 €
des concours divers :	776 €
des frais d'annonces et d'insertions :	233 €
des charges diverses de gestion courante :	5 €

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 63 321 € au titre de 2018.

RÉSULTAT FINANCIER

- Le résultat financier s'établit à -78 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 1 809 € et correspondent principalement à une indemnité forfaitaire perçue suite à une procédure avec un locataire.

► 2.5.4 Autres informations**ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

Au 31 décembre 2018, aucun engagement n'a été donné en vue d'acquérir.

GARANTIES ET HYPOTHÈQUES

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt. Au 31 décembre 2018, 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, rue du Général Koenig à Compiègne, 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, 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 Alphanéry 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 Liege, 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 Montélimar, Grande Rue Maurice Violette à Dreux, 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 du Sallé à Quimper, avenue Victor Hugo à

Saint-Raphaël, boulevard de la Libération à Marseille, rue des Archers à Lyon, rue du Pont des Marchands à Narbonne, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Ricard à Niort, place du Millénaire à Montpellier, rue Emile Jamais à Nîmes, rue de Noyon à Amiens, rue des Poëliers à Angers, rue de l'Arche Sèche à Nantes, place du Cap/rue Capietta à Menton, Centre Commercial Les Meillotes à Soisy-sur-Seine, boulevard Carnot à Cannes, rue Venture à Marseille, place Albert Cavet à Sanary-sur-Mer, rue Valdemaine à Angers.

ENGAGEMENTS DONNÉS / REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

SOFIPIERRE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par un contrat de couverture (cap de taux), dont l'un a pris fin au 02/01/2019, adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel	Durée	Taux couvert
500 000 €	500 000 €	3 ANS DU 01/01/2016 AU 02/01/2019	EURIBOR 3 MOIS PLAFONNÉ À 2 %

AVALS / CAUTIONS

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2018 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 505 669 € HT, une commission de gestion d'un montant de 744 061 € HT.

La SCPI SOFIPIERRE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à SOFIPIERRE par GSA IMMOBILIER à ce titre s'est établie à 3 057,75 € H.T. en 2018. Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à SOFIPIERRE en 2018.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2017			Au 31 décembre 2018		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Commerces de centre-ville	75 375 779	84 806 127	9 430 348	75 416 158	85 413 499	9 997 341
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 410 000	1 393 815	3 016 185	4 488 000	1 471 815
Galeries de Centre Commercial	1 595 000	1 600 000	5 000	1 595 000	1 520 000	-75 000
Bureaux	19 719 043	25 620 934	5 901 891	19 721 666	26 942 951	7 221 285
Activités	759 360	800 000	40 640	759 360	924 000	164 640
Habitation	3 167 371	4 038 939	871 568	3 167 371	4 212 550	1 045 179
TOTAL	103 632 738	121 276 000	17 643 262	103 675 740	123 501 000	19 825 260

2.6.2 INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECTS

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	Roger		11/10/1989	35 063	22 266	1 617	58 946
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	71	28/12/1990	346 227	484 142	50 140	880 508
			BALOO	50					
			Oceane	45					
			Bottega Nemausa	15					
			Bottega Nemausa Pierter 2	129 206					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	SAS Workit	178	03/05/1994	2 640 417	521 845	111 382	3 273 644
			SAS Workit	178					
			SAS Workit	68					
			SAS Workit						
			SAS Workit	182					
			SAS Workit						
			SAS Workit	182					
			MP Data	160					
LES AYVELLES	8000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus	144	03/03/2000	192 437		15 733	208 169
			MV2J	50					
			Lynus	149					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Color'i	152	20/03/2000	109 763		8 984	118 748
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	La Maison Bleue	105	02/08/2001	182 939		12 094	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Carrefour Proximité France	132	31/10/2001	103 208		6 081	109 289
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	28	14/12/2001	73 176		6 088	79 263
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP	194	14/12/2001	594 551		24 394	618 945
			SOLEIL D'OR	104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031		28 132	310 163
ST QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	1 283	29/07/2003	759 360	13 742	41 681	814 783
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Libre	1 010	15/06/2004	1 456 000	16 412	135 015	1 607 427
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710
AUXERRE	89000	14 place des Cordeliers 4 - 6 - 12 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	89	04/11/2004	400 000		47 232	447 232
			My Crepe	249	04/11/2004				
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Association de Villebouvet	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	Chamboune	19	15/12/2004	61 000		7 133	68 133
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	40	15/12/2004	182 000		21 182	203 182
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	175	15/12/2004	241 000		28 032	269 032
PARIS	75006	6 rue du Dragon	SARL OG 157	61	15/12/2004	1 116 000	11 640	129 678	1 257 317
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	38	15/12/2004				
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	Juszczyk N Co	33	19/07/2005	228 000		26 488	254 488
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	Libre	337	27/12/2005	1 684 120		108 176	1 792 296
			Libre	86					
			SASU Ingeus	219					
			AFCI	135					
			APEC	268					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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	Vitale	75	12/02/2007	320 000		44 700	364 700
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Amdour Philippe	77	06/04/2007	600 000		71 775	671 775
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	200	16/04/2007	720 000		85 470	805 470
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Bureau Alexandre Chemetoff	55	20/06/2007	300 000		19 009	319 009
			Bretaudeau Podo Orthèse	33					
			My Sweet Home	66					
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	Joty	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	52 555	232 914	2 735 469
			Couturier & Associés	227					
			Proman 078	154					
			Me Goetz	119					
			SCP ANAF	315					
			Hexatio	213					
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	Libre	67	25/03/2009	166 800	1 619	16 251	184 670
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Touch Food	101	25/03/2009	266 926		27 440	294 366
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	SARL Elliot 2	74	25/03/2009	209 358		21 706	231 064
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Arturo Contis Issy	67	25/03/2009	204 206		21 264	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Libre	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. Alphonché	Petit Casino	199	09/07/2009	224 800			224 800
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	1 604	01/12/2009	493 760		1 964	495 724
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	1 021	01/12/2009	881 954		3 451	885 405
ROUSSILLON	38150	5-7 route de Valence	Belinay	297	01/12/2009	227 227		829	228 056
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino	488	01/12/2009	804 433	2 884	3 063	810 380
			Detours de Loire	276					
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent ILOT 15 1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL	M. MARC GENIN	64	27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
			Jean-jacques MULLER	74					
			M.ALAIN BERTOT	163					
			A&B	230					
			M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE	82					
			M.et Mme Braham BENSIKHALED	60					
			Société- LE TRAN	75					
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	59000	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	89	30/03/2011	540 000		33 752	573 752
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Libre	250	15/04/2011	630 000		74 663	704 663
OYONNAX	1100	75 rue Anatole France	Jules	155	20/05/2011	442 000		50 237	492 237
OYONNAX	1100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	251	20/05/2011	535 000		60 816	595 816
OYONNAX	1100	77 rue Anatole France	Camaieu	261	20/05/2011	737 000		83 878	820 878
OYONNAX	1100	99 rue Anatole France	Rouge Communication	91	20/05/2011	286 000		32 441	318 441

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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	Building Shop-M. Bouafia Sofian	138	28/06/2011	2 050 000		265 509	2 315 509
			Base Company	87					
			Libre	200					
			Mobistar	150					
			M. Mednouny Sami	90					
			M. Tarek Jabri	95					
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La Pompadour	171	29/12/2011	12 642 500		1 154 863	13 797 363
			L & K International	116					
			SARL Ines	233					
			Ines Formation	234					
			Safeware	235					
			Observatoire Méditerranéen de l'Energie	234					
			Particulier (logement)	46					
			Particulier (logement)	54					
			Particulier (logement)	58					
			Particulier (logement)	53					
			EKKI France	69					
			Particulier (logement)	67					
			Mme PEREIRA (Gardienne)	20					
			Mme PEREIRA (Gardienne)	36					
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	Geoke	151	13/07/2012	420 000		29 488	449 488
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Libre	545	27/09/2012	750 000		51 957	801 957
			Soilhi Distribution	542					
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alseberg 819	TUI Belgium Retail	96	08/11/2012	800 000		128 562	928 562
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	Libre	87	23/04/2013	250 000		33 901	283 901
LIER	2500	Antwerpsestraat, 89	Libre	142	07/05/2013	950 000		139 598	1 089 598
ANVERS	2020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	375	28/06/2013	775 000		82 644	857 644
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	J.P.B (Fabio Salsa)	55	30/08/2013	239 000		26 630	265 630
DUNKERQUE	59240	24/26/28 Bld Alexandre III	L'Amie Bart	155	29/08/2013	200 000		15 721	215 721
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du Onze Novembre	Célio France	325	29/08/2013	1 237 490		85 872	1 323 362
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	170	17/09/2013	438 000		38 595	476 595
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	L'Eterlou.com	44	16/09/2013	400 000		41 522	441 522
			Couleur Cacao	19	21/07/2014				
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	Libre	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	6000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	SAS Famor	210	26/11/2013	670 000	9 457	76 727	756 184
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	497	12/12/2013	950 000		123 681	1 073 681
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	BV ABRAYSIE Conseil (CENTURY 21)	113	12/12/2013	280 000		42 650	322 650
LILLE	59000	94 Rue Nationale	M.Maaref Mohammed	258	10/02/2014	600 000		84 781	684 781
MONTELMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Libre	123	28/03/2014	590 000	126	44 387	634 514
			Libre (logement)	90					
			Libre (logement)	104					
			Libre (logement)	59					
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Zannier SAS	284	27/03/2014	515 000		65 807	580 807
ELBEUF	76500	10 Rue des Martyrs	Caisse d'Epargne Prévoyance Normandie	734	14/04/2014	1 010 000		130 160	1 140 160
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	SARL APA (Les chocolats de Neuville)	25	18/04/2014	30 500		7 329	37 829
AUXERRE	89000	66 Rue du Temple	François Nicolas HIBIKI (Le Bar du Temple)	229	18/04/2014	86 000		14 738	100 738

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)	
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Brigitte LECLAND (Top Cadres)	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368	
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL NC Les Sables	46	07/05/2014	300 000		39 245	339 245	
			Nine Diffusion (Enseigne DDP)	32	07/05/2014					
			Libre	8	07/05/2014					
CESSON SEVIGNE	35510	Rue de la Fontaine / Rd Pt Carrick On Shannon	Libre	140	23/05/2014	400 000		46 351	446 351	
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000		160 161	1 540 161	
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804	
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	3N&M Hope Services	33	29/08/2014	300 000		37 081	337 081	
			Libre	32						
CHOLET	49300	87-89 Rue nationale	Breton Baudin	284	28/08/2014	750 000		100 396	850 396	
LORIENT	56100	11 Rue de l'Assemblée Nationale	Les Tiroirs des Filles	128	10/09/2014	330 000		41 984	371 984	
MARSEILLE	13001	2 Cours Lieutaud	Superette Lieutaud	69	24/09/2014	189 000		35 211	224 211	
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marronniers"	SNC Tabac Porte de France	136	20/10/2014	418 000		50 534	468 534	
NAMUR	5000	Rue de Marcholette 39/Rue Bailly 1-3-5	Libre	160	06/11/2014	800 000		109 527	909 527	
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	Libre	46	12/12/2014	155 000		22 976	177 976	
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	Libre	190	22/12/2014	950 000	5 297	93 313	1 048 610	
			SAS Clim Design	53						
			Wheelystart	218						
			Bietry Musique	138						
			Bietry Musique	-						
ORLEANS	45000	9 avenue de Paris	L'Assiette Gourmande (M.Khaldoun-Mme Coudy)	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 Villemoble Optique	79	09/03/2015	690 000		92 340	782 340	
			SARL Bijouterie Petit	50	09/03/2015					
			Mme Abbou	64	09/03/2015					
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	SAS Tethys	136	20/03/2015	630 000		80 243	710 243	
PARIS	75007	14 rue Chomel	SCM Centre d'Echographie Sèvres Babylone	93	24/03/2015	1 700 000		112 828	1 812 828	
			SCM Dentaire Chomel	137						
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes	199	10/04/2015	850 000		93 905	943 905	
			Libre	119						
SAINT BRIEUC	22000	51 rue Saint Guillaume	Libre	166	13/04/2015	690 000		82 413	772 413	
GRASSE	6130	10-12 Bd du Jeu de Ballon	Produits Berger	30	17/04/2015	120 000		20 185	140 185	
TOURS	37000	33 avenue de Grammont	SARL P.A.G	39	20/05/2015	530 000		69 405	599 405	
			M. Saquet François	45						
			SARL L'Audiophile	199						
LEVALLOIS PERRET	92300	79 rue Aristide Briand	FBH	56	18/06/2015	470 000		62 281	532 281	
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart-3 rue de la Tour d'Auvergne	SARL Atelier Concept Mode	35	25/06/2015	285 000		30 399	315 399	
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaille-8 et 10 rue St Nizier	SAS Aerialgroup	95	10/07/2015	1 683 689		222 103	1 905 792	
			SAS L'Atelier des Chefs	54						
			SAS L'Atelier des Chefs	222						
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	Monette Lefebvre	111	10/07/2015	332 209		43 353	375 562	
			Baraa Coiffure	123						
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	

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
SAINT LAURENT DU VAR	6700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		104 846	1 014 846
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	SARL Ginio	118	05/10/2015	560 000		72 266	632 266
			Audika France	90	06/07/2016				
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaïdi	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	6130	15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Libre	205	15/12/2015	738 400		55 214	793 614
MARSEILLE	13001	10 boulevard de la Libération	Newfpmag25	242	22/12/2015	400 000		47 758	447 758
LYON	69002	14 rue des Archers	Bang & Olufsen Bellecour	69	22/01/2016	280 000		34 680	314 680
NARBONNE	11100	19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	10/03/2016	450 000		58 666	508 666
VILLEMOMBLE	93250	4 rue Montel	NJH Distribution	413	29/03/2016	442 650		55 984	498 634
TARBES	65000	29 rue Maréchal Foch	Damart-Serviposte	290	13/05/2016	500 000	888	68 300	569 188
NIORT	79000	11 rue Ricard-30 rue Faisan	Du Pareil Au Même	155	30/06/2016	470 000		55 574	525 574
MONTPELLIER	34000	7 et 9 place du Millénaire	Lakhi	136	28/07/2016	380 000		50 460	430 460
NIMES	30000	8 rue Emile Jamais	Marziou	401	07/09/2016	570 000		67 961	637 961
AMIENS	80000	1-3-5 rue de Noyon-2 rue Lamartine	Bonbons des Iles	189	08/09/2016	375 000		49 185	424 185
SAINT MALO	35400	5 rue Broussais-4 passage de la Grande Hermine	Imaje	67	14/09/2016	786 000		58 737	844 737
ANGERS	49000	21 rue des Poëliers	Alineo	39	21/09/2016	318 500		22 634	341 134
NANTES	44000	3 rue de l'Arche Sèche-3 place du Bon Pasteur	Platinum	48	28/11/2016	425 000		29 749	454 749
QUIMPER	29000	43 rue Kéréon	IKKS Retail	318	28/11/2016	767 000		63 894	830 894
MENTON	6500	6 Place du Cap-10 rue Ciapetta	Puglia	44	19/01/2017	394 000		58 041	452 041
AVIGNON	84000	34 boulevard Saint Michel	Foncia Fabre Gibert	716	31/01/2017	1 030 000		76 061	1 106 061
PARIS	75017	2 bis rue Logelbach	GEV Développement	182	29/03/2017	833 500		64 857	898 357
PARIS	75008	155 rue du Faubourg Saint-Honoré	Homyz Studio	120	29/03/2017	980 200		76 273	1 056 473
PARIS	75006	9 rue Danton	Sushi Odéon	129	29/03/2017	695 300		55 904	751 204
BESANCON	25000	3 rue des Granges	JMH	64	12/05/2017	350 000		47 249	397 249
BESANCON	25000	44 Grande Rue	Bisson	88	12/05/2017	450 000		60 748	510 748
SOISY SUR SEINE	91450	Centre Cial Les Meillottes-Rue de la Forêt-Rue de l'Ermitage	Sari Mantovani	172	12/05/2017	675 000	89 620	89 088	853 707
			Mme Carole Gautier	70					
			Libre	151					
			Libre	115					
			Libre	6					
CANNES	6400	74 boulevard Carnot	Togi Santé Groupe	100	03/07/2017	408 000		43 771	451 771
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet-1 à 17 rue Jean Descas	SNCF	195	03/10/2017	3 700 000	16 973	420 372	4 137 345
			SNCF	450					
			SNCF	155					
			Wimoov	208					
			Eryma Télésurveillance	195					
			Eryma Télésurveillance	189					
			Euro Cargo Rail	232					
			Crédit Immobilier de France SOFIAP	129					
			Partenarail	107					
			Adac Newfreelance	-					
			Mme Bertini Laurence	-					
			BL2 Architectes	-					
			Mme Bouyer Marie-Christine	-					
			M. Du Chazaud Joël	-					
Mme Dambrine	-								
Libre	-								

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			M. Duval Frédéric et Mme Hafner Pascale SARL EFR Espace Trois Tiers Libre Mme Hervieux Anne-Sophie M. Kibel Jérôme M. Lafitte Jean-Pierre The Lifestyle Compagny Lucky Studio Mission Handicap & Emploi Mission Handicap & Emploi M. Nicolas Jean-Philippe Mme Santini Violette M. Riboulet François M. Riboulet François SCI Belle Etoile SCI Belle Etoile Libre M. Vignaud Jean-Pierre Libre Coaching Reliance Mme Legrand						
LYON	69002	4 rue du Plat	J et B Rodde	42	11/10/2017	225 000		17 439	242 439
LYON	69002	18 rue Childebert	Eovi-MCD Mutuelle	55	11/10/2017	630 000		48 811	678 811
BISCARROSSE	40600	156 avenue de la Plage-40 rue des Tamaris	Mercure M. Ebrard	366 37	26/10/2017	880 000		64 358	944 358
COLOMIERS	31770	Centre Cial Plein Centre - Rue du Centre - 11 allée du Périgord	OC Colomiers OC Sud Ouest Libre Etablissements Nicolas	220 87 40 73	03/11/2017	920 000		72 650	992 650
MARSEILLE	13001	19 rue Venture	Baptiste G	41	06/11/2017	270 000		35 799	305 799
SANARY-SUR-MER	83110	10 Place Albert Cavet	Les 3 M	96	01/12/2017	320 000		43 100	363 100
ANNEMASSE	74100	16 rue de la Gare	Damart-Serviposte	236	28/12/2017	880 000		72 700	952 700
ANGERS	49100	17-19 rue Valdemaine-2 rue Bodinier	E.L. Création	33	29/12/2017	315 000		23 500	338 500
TOTAL GÉNÉRAL						103 675 742	1 249 465	10 159 201	115 084 407

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



Rue du Dragon - Paris (6^{ème})

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

En préambule, l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance se joignent aux associés pour exprimer leur sincère gratitude à Monsieur Jean Chorro pour son implication tout au long de son mandat en tant que Président du Conseil de Surveillance de SOFIPIERRE. Cette longue et précieuse collaboration a notamment contribué à l'efficacité de ce conseil mais également à la performance de votre SCPI. Nous tenons à vivement le remercier et lui souhaitons le meilleur dans ses futures entreprises.

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 2018.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 8 mars 2018, le 31 mai 2018, le 15 novembre 2018 et le 5 mars 2019 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2018.

SOFIDY a également présenté aux membres du Conseil, l'opération de rachat de la Société de Gestion par TIKEHAU CAPITAL. SOFIDY a confirmé que cette opération ne changera pas l'organisation opérationnelle de la Société de Gestion et sera sans conséquence pour la gestion de notre SCPI.

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 2018 et perspectives 2019. A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Les performances régulières de la SCPI SOFIPIERRE sont là pour en témoigner.

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

Au cours de l'exercice 2018, la SCPI SOFIPIERRE a :

- mené une opération de refinancement sur un ensemble de 8 boutiques situées en Ile-de-France. Cet emprunt

d'un montant global de 2,3 M€, avec une quote-part remboursable in-fine, a été négocié à un taux de 1,70 % sur une durée de 15 ans.

- renouvelé cinq baux avec une hausse du loyer de +4,3 % (149 K€ contre 142 K€).
- reloué cinq surfaces de bureaux boulevard Haussmann à Paris, Bordeaux, Evry et Savigny-le-Temple, et onze surfaces commerciales de centre-ville (Paris, Tournai, Toulouse, Saint Maur des Fossés, Cholet, Lorient, Orléans, Le Conquet, Tarbes, Fougères, Rueil Malmaison).

La Société de Gestion a distribué aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 4 927 272,60 € soit 27,60 € par part. Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à 105 568,55 €. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende, maintenu au niveau de l'année précédente, procure un rendement de 4,71 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour gros entretiens qui totalise 221 100 € à la fin de l'exercice.

La fin de l'année 2018 a été marquée par une augmentation du prix de souscription à 605 € par part, traduisant une hausse de +3,42 % par rapport au précédent. Compte tenu de ce nouveau prix de souscription la valeur de retrait a progressé à 544,50 € (contre 526,50 € précédemment).

Enfin, la valeur de reconstitution par part progresse de +2,16 % à 609,05 € contre 596,18 € à fin 2017.

A la faveur de la collecte plus importante lors de l'exercice à venir, votre SCPI pourra reprendre ses investissements conformément à sa stratégie prudente et sélective.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2018, 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.

Isabelle DOUSSINEAU

Présidente du Conseil de Surveillance



Rue Denfert Rochereau - Chambéry (73)

4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2018)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	46	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.....	48
-----	--	----	-----	--	----

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

A l'assemblée générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFIERRE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiqués dans la partie « responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement clients et fournisseurs prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilière à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le

commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 mars 2019

Le commissaire aux comptes

CABINET GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'Assemblée générale,

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la société de gestion SOFIDY a été fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets. Cette convention résulte de l'article 19-1 de vos statuts. Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2018 un montant de 744 061 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 505 669 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2018.
- Conformément à l'article 19-4 des statuts modifié par l'Assemblée Générale mixte en date du 16 juin 2015, la société de gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société. A ce titre, votre société n'a enregistré aucune charge du fait de l'absence de cession au cours de l'exercice.

Fait à Bry-sur-Marne,

le 12 mars 2019

Cabinet GUINARD

Erwan GUINARD

Commissaire aux Comptes

Compagnie Régionale de Paris



Rue du 11 Novembre - Clermont-Ferrand (63)

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 MAI 2019

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 MAI 2019

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2018 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2018, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2018	4 927 272,60 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>2 237 676,93 €</u>

Soit un bénéfice distribuable de 7 164 949,53 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 4 821 704,05 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 343 245,48 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 27,60 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIERRE au 31 décembre 2018, à savoir :

valeur comptable :	70 324 349,85 € soit 394,03 € par part
valeur de réalisation :	88 753 816,88 € soit 497,29 € par part
valeur de reconstitution :	108 699 796,53 € soit 609,05 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 61 750 500 €, 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 2019.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate la démission de la Société ARDIFI, représentée par Monsieur Patrick ARDIZZONI, de son mandat de membre du Conseil de Surveillance le 14 novembre 2018. Ce mandat est à pourvoir pour une durée de trois ans.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance le candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

- La SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Patrick CALMET
- Monsieur Christian DESMAREST
- Monsieur Guillaume JAN
- Madame Julie PERNOT
- Monsieur Thierry ROUDAUT
- La SCI 3JCA représentée par Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX

Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. L'Assemblée Générale nomme pour une durée de cinq ans la société CUSHMAN ET WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement de l'AMF et R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2019.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 000 € pour l'année 2019, 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.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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



SOFIDY SAS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01