



# SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



# RAPPORT ANNUEL

Exercice

**2019**



SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

- ▶ **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE** **5**
- ▶ **SOFIPIERRE EN UN COUP D'ŒIL** **6**

## 1.

### **RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019** **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	17
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	19
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	22
1.8	FISCALITÉ	23
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	24
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	25
1.11	PERSPECTIVES	25
1.12	ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE	26
1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	27

## 2.

### **RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019** **29**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	30
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	31
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32
2.5	ANNEXE AUX COMPTES	34
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019	38

## 3.

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** **45**

## 4.

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019)** **47**

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	48
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	50

## 5.

### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** **51**

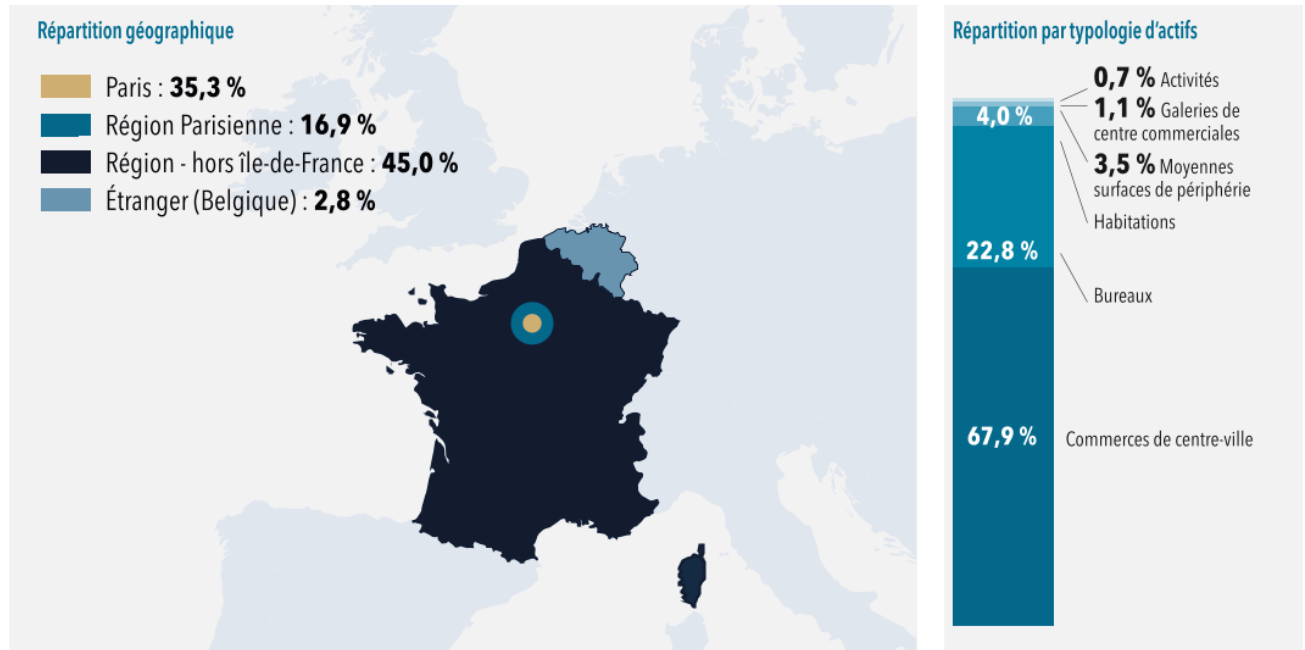
5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	52
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	53



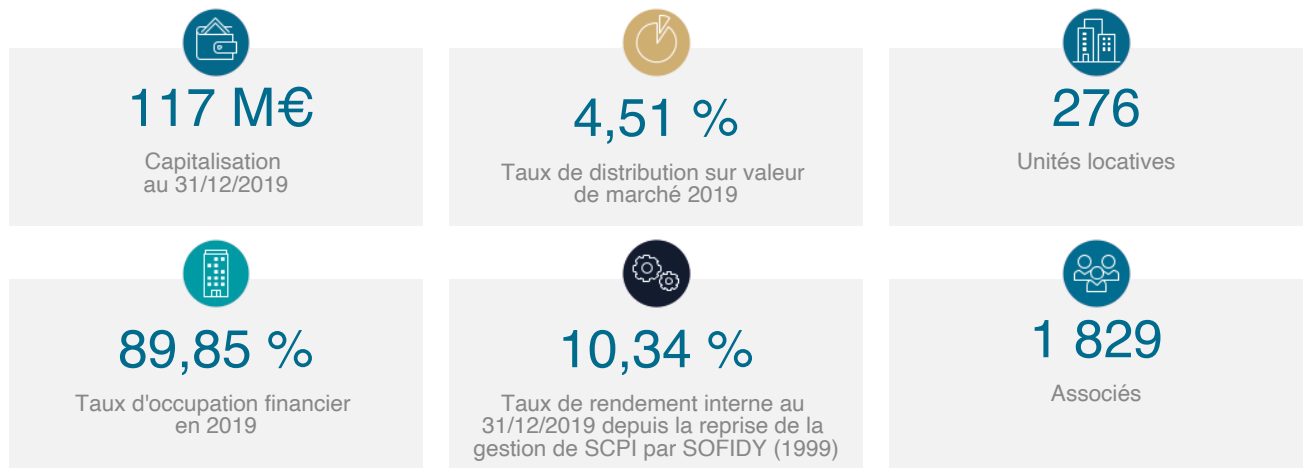
# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

<b>PROFIL</b>	<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>
<b>SIÈGE SOCIAL</b>	<p>303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p>
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<p>Mme Isabelle DOUSSINEAU, Présidente</p> <p>M. Olivier BLICQ</p> <p>M. Patrick CALMET</p> <p>M. Régis GALPIN</p> <p>Mme Sylvie HUGUET</p> <p>M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »</p> <p>Mme Julie PERNOT</p> <p>Mme Béatrice PARENT</p> <p>Mme Françoise LEROY</p>
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<p>SOFIDY S.A.S</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 par Actions Simplifiées au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<p>Titulaire : Cabinet GUINARD - M. Erwan GUINARD - 11 rue de Maréchal FOCH - 94360 Bry sur Marne</p>
<b>DÉPOSITAIRE</b>	<p>CACEIS BANK FRANCE - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris</p>
<b>INFORMATIONS</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Elysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

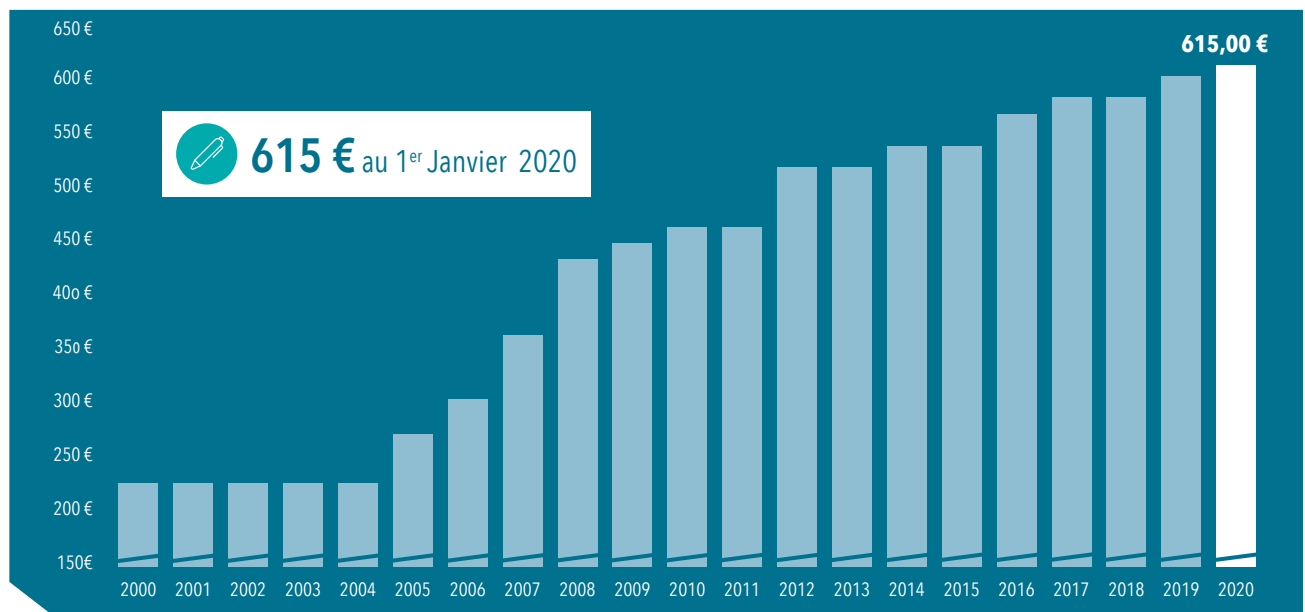
## ► Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénale hors droits)



## ► Chiffres-clés 2019



## ► Historique du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier





	31.12.2018		31.12.2019	
	En Euros	Par part <sup>(2)</sup>	En Euros	Par part <sup>(2)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	9 527 208		9 908 295	
<i>dont loyers</i>	7 318 055		7 162 942	
Charges	4 599 935		4 921 136	
Résultat	4 927 273	28,16	4 987 159	27,72
Bénéfice distribuable	7 164 950		7 362 935	
Dividende ordinaire	4 821 704	27,60	4 961 683	27,60

**CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN**

Capital social	27 128 048		28 925 752	
Total des capitaux propres	70 324 350		76 792 703	
Immobilisations locatives	105 292 633		105 788 764	
Dettes bancaires	33 251 868		29 898 362	
Nombre de parts	178 474		190 301	
Nombre d'associés	1 713		1 829	
Capitalisation	107 976 770		117 035 115	
Prix de souscription <sup>(1)</sup>		605,00		615,00
Valeur de retrait		544,50		553,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		586,28		611,91

**PATRIMOINE**

Valeur vénale brute (expertise hors droits)	123 501 000		129 684 153	
Valeur comptable	70 324 350	394,03	76 792 703	403,53
Valeur de réalisation	88 753 817	497,29	100 849 095	529,95
Valeur de reconstitution	108 699 797	609,05	122 636 921	644,44
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	41 792 m <sup>2</sup>		41 710 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(3)</sup>	92,08 %		89,85 %	

(1) le prix de souscription par part a été porté à 615 € à compter du 1er juin 2019.

(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'ASPIIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

**PERFORMANCE**

	2018	2019
Taux de distribution sur la valeur de marché <sup>(4) (5)</sup>	4,71 %	4,51 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(5)</sup>	+ 0,22 %	+ 4,37 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(6)</sup>	4,72 %	4,56 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 3,42 %	+ 1,65 %

(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'ASPIIM 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

**TAUX DE RENDEMENT INTERNE<sup>(7)</sup>**

	Au 31.12.2018	Au 31.12.2019
TRI sur 10 ans	7,87 %	7,29 %
TRI sur 15 ans	11,74 %	11,89 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	10,44 %	10,34 %
TRI depuis l'origine en 1989	2,96 %	3,03 %

(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 Broussais - Saint Malo (35)

# 1

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ .....	10	1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE .....	24
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS .....	12	1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL .....	25
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE .....	13	1.11	PERSPECTIVES .....	25
1.4	GESTION LOCATIVE .....	15	1.12	EVÈNEMENTS POST-CLÔTURE .....	26
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE .....	17	1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES .....	27
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS .....	19			
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ .....	22			
1.8	FISCALITÉ .....	23			

## 1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ

### ► 1.1.1 Environnement économique

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établi à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,7 % en 2018 (source INSEE), ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,9 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre +210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre +163 000 en 2018.

### ► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de ralentissement de la croissance mondiale et européenne et d'inflation très contenue, la Banque Centrale Européenne a reporté sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire annoncée en 2018 pour maintenir une politique très accommodante.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,31 % fin 2018 à -0,40 % fin 2019 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,71 % fin 2018 à 0,12 % fin 2019.

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 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toute typologie d'actifs confondue, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante, les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

#### COMMERCES

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concerne ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville. Pour autant, les volumes investis en commerces de périphérie et en centres-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris se sont comprimés jusqu'à 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stables entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.



La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de la fréquentation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

**BUREAUX**

Avec plus de 25 milliards d'euros d'investissements en 2019, le marché des bureaux en France atteint cette année un niveau record avec une hausse de 7 % par rapport à 2018. Les investissements en bureaux franciliens en hausse de +8 % sur un an, représentent 86 % des volumes engagés avec cette année encore un nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (2,8 % pour Paris QCA), Paris intra-muros reste un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 8,0 milliards d'euros investis, la capitale représente 32 % des volumes d'investissement. Toutefois, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont également profité de l'attrait des investisseurs et voient leurs volumes d'investissement progresser par rapport à 2018. En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions restent stables à 3,7 milliards d'euros. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100

millions d'euros telles que « To Lyon » et « Urban Garden » à Lyon et le portefeuille Airbus à Blagnac.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019, notamment à Lyon pour atteindre 3,5 % et Toulouse (de l'ordre de 4,5 % pour les meilleurs emplacements).

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière pour atteindre 5,0 % à fin 2019 (2,2 % dans la capitale). La faible vacance francilienne alimente la hausse des valeurs locatives à Paris. Le loyer *prime* du Quartier Central des Affaires à Paris atteint 880 €/m<sup>2</sup>/an.

**RÉSIDENTIEL**

Après des années records en 2017 et 2018, le seuil du million de transactions dans le neuf et l'ancien a une fois de plus été dépassé en 2019. Cette activité soutenue a été une nouvelle fois portée par des taux d'intérêts particulièrement bas et un regain de la confiance des ménages.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,2 % (au 30 septembre 2019). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+3,6 %) qu'en province (+2,3 %). À Paris, la progression a été de +6,1 % sur un an, atteignant ainsi un prix de 10 080 €/m<sup>2</sup> en moyenne (source Notaires de France).

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

- elle a poursuivi ses actions de gestion locative et de valorisation des actifs ;
- elle a poursuivi ses actions en matière de recouvrement des loyers impayés ;
- elle a saisi des opportunités permettant d'arbitrer quelques actifs.



Rue du Sallé - Quimper (29)

## 1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

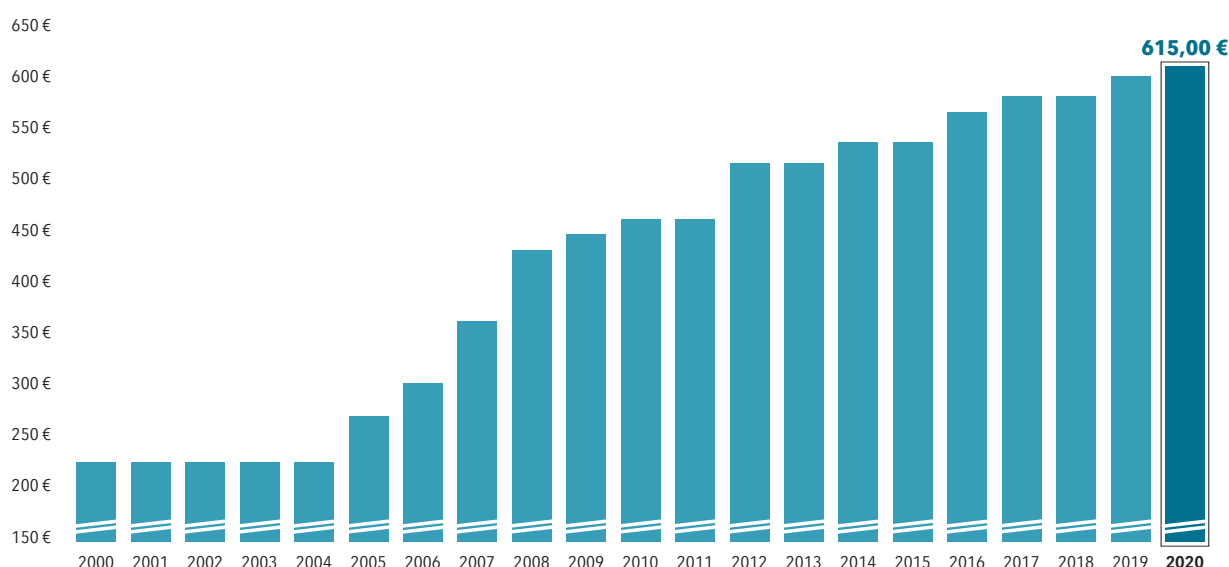
### ► 1.2.1 Évolution du capital

En 2019, 14 849 nouvelles parts ont été souscrites et 3 022 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 7 428 836 €.

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
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
<b>2019</b>	<b>28 925 752,00</b>	<b>9 086 195,00</b>	<b>7 428 836,00</b>	<b>190 301</b>	<b>1 829</b>	<b>908 619,50</b>	<b>615,00</b>

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<sup>ER</sup> JANVIER



### ► 1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 3 022 parts ont été retirées pendant l'année 2019. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ayant été remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande. Au 31 décembre 2019, 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 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
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 €
<b>2019</b>	<b>-</b>	<b>3 022</b>	<b>1,69 %</b>	<b>1,59 %</b>	<b>N/S</b>	<b>-</b>	<b>641,67 €</b>

\*Hors décès et succession

## 1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### ▶ 1.3.1 Investissements de l'exercice

SOFIPIERRE n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice.

### ▶ 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire s'élève à 29,9 M€, et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2019 est de 2,47 % contre 2,50 % en 2018 et le coût instantané au 31 décembre 2019 de 2,43 %,
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 85,3 % et la part des emprunts à taux variable (indexés sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 14,7 % contre 15,3 % à la fin de l'exercice précédent.
- la durée de vie moyenne est de 4 ans et 10 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 9 ans.
- 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 23 % au 31 décembre 2019.

Pour rappel, le montant maximal cumulé de la dette a été fixé à 61 750 500 € lors de l'Assemblée Générale du 28/05/2019 par application du taux de 50 % à 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 <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2019 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,35 et 1,35 (contre 1,40 et 1,40 au 31 décembre 2018).

*(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) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée 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

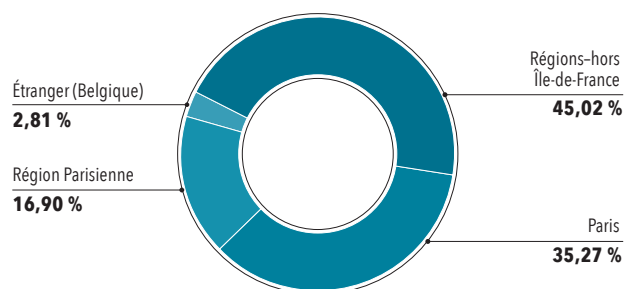
Votre SCPI a réalisé les arbitrages suivants au titre de l'exercice 2019 :

- La cession de deux parcelles de terrain séparées de l'actif situé rue du Général Mitry à Houdain (62) suite à l'installation par la mairie d'une nouvelle voie, est intervenue le 25 avril 2019 pour un prix de 8 940 €.
- La cession d'une surface de bureaux située à Savigny-Le-Temple ne correspondant plus aux critères d'investissement actuel pour un prix net vendeur de 119 345 € générant une plus-value de 5 548 €.

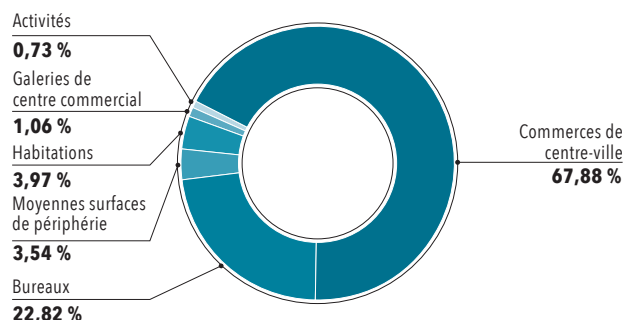
Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2015, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles, correspondant à 2,5 % HT des prix de vente. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2019 s'élève à 3 170 € HT.

## 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2019

### Par répartition géographique



### Par typologie d'actif



### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 [EN % DES VALEURS VÉNALES HD]

	Habitations	Bureaux	Commerces de centre-ville	Activités	Galeries de centre commercial	Moyennes surfaces de périphérie	TOTAL 2019	TOTAL 2018
Paris	3,71 %	8,56 %	22,99 %	0,00 %	0,00 %		35,27 %	32,02 %
Région Parisienne	0,00 %	5,58 %	8,65 %	0,00 %	0,52 %	2,15 %	16,90 %	16,88 %
Province	0,26 %	8,68 %	33,42 %	0,73 %	0,54 %	1,39 %	45,02 %	47,28 %
Étranger (Belgique)			2,81 %				2,81 %	3,82 %
<b>TOTAL 2019</b>	<b>3,97 %</b>	<b>22,82 %</b>	<b>67,88 %</b>	<b>0,73 %</b>	<b>1,06 %</b>	<b>3,54 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>
TOTAL 2018	3,41 %	21,82 %	69,16 %	0,75 %	1,23 %	3,63 %	100,00 %	100,00 %

### COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 [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	4 276 m²
Région Parisienne	0 m²	1 993 m²	3 053 m²	0 m²	513 m²	1 271 m²	6 830 m²
Province	281 m²	4 134 m²	20 558 m²	1 283 m²	421 m²	1 912 m²	28 589 m²
Étranger (Belgique)	0 m²	0 m²	2 017 m²	0 m²	0 m²	0 m²	2 017 m²
<b>TOTAL</b>	<b>684 m²</b>	<b>7 063 m²</b>	<b>28 565 m²</b>	<b>1 283 m²</b>	<b>934 m²</b>	<b>3 183 m²</b>	<b>41 710 m²</b>

### AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 483 €/m² au 31 décembre 2019 contre 2 481 €/m² à fin 2018. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 3 109 €/m² à la fin de l'exercice 2019 contre 2 955 €/m² à la fin de l'exercice 2018.





## 1.4 GESTION LOCATIVE

### ► 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 89,85 %, en baisse par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (92,08 %).

Cette baisse est principalement due aux libérations suivantes :

- Trois commerces situés à Courbevoie, Saint-Omer et Paris libérés au début du troisième trimestre (l'impact est de 1,17 points sur le taux d'occupation financier moyen 2019) ; les locaux situés à Paris sont d'ores et déjà reloués à la date de rédaction de ce rapport ;
- Un commerce situé à Clermont-Ferrand libéré au deuxième trimestre (l'impact est de 1 point sur le taux d'occupation financier moyen 2019) ; ce local a fait l'objet d'une relocation prenant effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019.

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 10,15 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 809 085 €.

Les actions de la gestion se poursuivent. à la fin du quatrième trimestre 2019, le taux d'occupation financier ressort à 90 %.

### ► 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2019, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation de onze surfaces commerciales de centre-ville à Paris (9<sup>ème</sup>), Auxerre (89), Cannes (06), Clermont-Ferrand (63), Creil (60), Montelimar (26), Soisy-Sur-Seine (91), Toulouse (31), Tours (37), et Tournai (Belgique) ;
- la relocation de sept surfaces de bureaux boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>), rue de Tauzia à Bordeaux (33), boulevard des Coquibus à Évry (91), rue Mesplé à Toulouse (31) ;
- la relocation de deux logements boulevard Haussman à Paris (9<sup>ème</sup>) ;
- la cession de 9 baux dont 3 ont fait l'objet d'une déspecialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur ;
- le renouvellement de quatre baux.

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

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	630 m <sup>2</sup>	147 060 €	156 595 €
Relocations	20	4 274 m <sup>2</sup>	719 919 €	657 071 €
Déspecialisations	3	352 m <sup>2</sup>	201 948 €	204 841 €
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>5 256 m<sup>2</sup></b>	<b>1 068 927 €</b>	<b>1 018 507 €</b>
Indemnité de déspecialisations ou droits d'entrée				130 000 €

Les actions menées par la gestion locative en 2019 se sont traduites par une légère baisse des loyers des biens concernés à 1 019 K€ (contre 1 069 K€ précédemment). Cette baisse s'explique principalement par la relocation du bureau situé rue Mesplé à Toulouse (31) pour un loyer annuel de 138,8 K€ (contre 216,3 K€ précédemment) dans un contexte de valeurs de marché nettement orientées à la baisse dans ce secteur. Retraitée de cette location, les

actions de la gestion locative ont permis une hausse des loyers concernés de +3,17 % à 880 K€ contre 853 K€ précédemment. La SCPI a par ailleurs perçu 130 K€ d'indemnité de déspecialisation dont 100 K€ dans le cadre d'une cession de bail situé rue de Rivoli à Paris (1<sup>er</sup>). Cette cession de bail a également permis à la SCPI d'encaisser un impayé de loyer s'élevant à 266 K€.



### ► 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2019 s'établissent à 7 284 404 € contre 7 252 721 € en 2018.

### ► 1.4.4 Honoraires de commercialisation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 8 201,25 € HT en 2019.

### ► 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2019, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le litige suivant est à signaler : une procédure relative à la fixation à la baisse du loyer de renouvellement d'un bail avec effet rétroactif depuis 2017 est en cours. Ce risque fait l'objet d'une provision s'élevant à 47 254 € au 31 décembre 2019.



Rue du Dragon - Paris (6<sup>ème</sup>)

## 1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) 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 2019, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2018</b>	<b>221 100 €</b>
Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués 2019	- 18 000 €
Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 227 900 €
Nouvelle provision (PGE) constituée en 2019	185 802 €
<b>SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>161 002 €</b>

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2019 au titre des gros entretiens ont concerné :

- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble rue du chemin vert à Paris (11<sup>ème</sup>) pour un montant de 10 K€ ;
- les travaux de ravalement de la façade d'un immeuble situé place de l'Européenne à Massy (91) pour un montant de 8 K€ ;
- les travaux de traitement et sécurisation de la façade d'un immeuble situé à Tours pour un montant de 9 K€.

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

### ▶ 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.

Les immobilisations de remplacement engagées en 2019 se sont élevées à 440 K€ et ont concerné :

- la réfection complète d'une surface à usage de bureaux située rue Paul Mesplé à Toulouse (31) pour 222 K€ permettant sa relocation ;
- la division, la réfection de la toiture et la remise en état d'un magasin situé place Charles Menguy au Conquet (29) pour 147 K€ avant sa relocation partielle ;
- le remplacement de colonnes d'eau dans l'immeuble situé boulevard Haussman à Paris (9<sup>ème</sup>) pour 31 K€ ;
- le remplacement d'une toiture d'un local situé rue des Archers à Lyon (2<sup>ème</sup>) pour 14 K€ ;
- le remplacement des installations de chauffage dans des bureaux situés place Jules Ferry à Lyon (6<sup>ème</sup>) pour 10 K€ ;
- la remise en état des escaliers d'un local situé rue de la Folie Regnault à Paris (11<sup>ème</sup>) pour 8 K€ ;
- le curage d'un local situé route de Valence à Roussillon (84) pour 7 K€ ;
- la remise en état d'un local situé rue Nationale à Cholet (49) pour 5 K€.

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2019.

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 (3 684 € au titre de l'exercice 2019).

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein de deux immeubles ou ensembles immobiliers. les honoraires facturés à ce titre à SOFIPierre en 2019 s'élève à 2 861 € HT.



### ► 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 44 % 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.

La loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. Cette loi, complétée par son décret d'application (décret tertiaire), 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 les bâtiments à usage tertiaire, privés et publics de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. SOFIERRE travaille à l'analyse technique de ses actifs en collectant les données relatives aux consommations (fluides, énergies,...) de son patrimoine et en identifiant les plans d'actions et travaux nécessaires visant à améliorer la

performance énergétique et environnementale des bâtiments. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et l'amélioration progressive du patrimoine. Ces actions font l'objet de mesures du gain de performance obtenu.

Dans le cadre de cette politique de rénovation SOFIERRE travaille à l'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisations énergétiques (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

La politique d'investissement de votre SCPI s'inscrit également dans une démarche environnementale et sociétale en ciblant notamment des immeubles certifiés. À ce titre, votre Société de Gestion intégrera prochainement dans l'analyse des opportunités d'investissement, une grille de notation des immeubles fondée sur une vingtaine de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance "ESG". Cette grille de notation ESG sera, par la suite, déployée à l'ensemble du patrimoine.

En parallèle des travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des immeubles, une démarche de sensibilisation active auprès des locataires a été mise en place notamment avec un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » pour les aider à réduire leur consommation d'énergie et à utiliser au mieux leurs locaux.

L'ensemble des diagnostics, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais piloté par un comité ESG au sein de Sofidy et intégré dans les processus d'investissement 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<sup>ème</sup>

## 1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2019 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 diminuent sensiblement à 40,73 € (43,86 € en 2018) en raison de la baisse du taux d'occupation à 89,85 % en moyenne sur l'exercice (contre 92,08 % en moyenne sur 2018) et d'un volant de trésorerie non investie sur l'exercice 2019 plus important que l'exercice précédent.

Les charges externes sont en baisse sur la période compte tenu notamment de l'absence de dépenses significatives d'entretien en compte de résultat.

L'exercice 2019 bénéficie en outre d'une importante reprise de provisions sur créances douteuses (1,18 € par part) principalement due au recouvrement d'un impayé de loyer sur une boutique rue de Rivoli.

Le résultat courant s'établit à 27,72 € (-1,6 % par rapport à 2018). Il permet la distribution d'un dividende identique à l'année précédente de 27,60 €.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019	
	En € HT	En % du total des revenus	en € HT	En % du total des revenus	en € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	48,36	99,7 %	44,24	96,2 %	40,92	99,8 %	43,86	100,0 %	40,73	99,9 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,15	0,3 %	0,10	0,2 %	0,03	0,1 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Produits exceptionnels			1,66	3,6 %	0,06	0,1 %	0,01	0,0 %	0,02	0,1 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>48,50</b>	<b>100,0 %</b>	<b>46,00</b>	<b>100,0 %</b>	<b>41,01</b>	<b>100,0 %</b>	<b>43,87</b>	<b>100,0 %</b>	<b>40,76</b>	<b>100,0 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,79	9,9 %	4,41	9,6 %	4,05	9,9 %	4,25	9,7 %	4,00	9,8 %
Autres frais de gestion	2,90	6,0 %	2,54	5,5 %	2,19	5,3 %	2,61	6,0 %	2,51	6,2 %
Charges locatives non récupérées	2,39	4,9 %	2,04	4,4 %	2,41	5,9 %	3,06	7,0 %	1,58	3,9 %
Charges exceptionnelles			0,16	0,4 %	0,06	0,1 %	0,00	0,0 %	0,02	0,1 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>10,07</b>	<b>20,8 %</b>	<b>9,14</b>	<b>19,9 %</b>	<b>8,71</b>	<b>21,2 %</b>	<b>9,93</b>	<b>22,6 %</b>	<b>8,12</b>	<b>19,9 %</b>
Charges financières	7,05	14,5 %	5,83	12,7 %	4,94	12,1 %	4,69	10,7 %	4,29	10,5 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
* autres	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes	2,90	6,0 %	1,15	2,5 %	0,57	1,4 %	1,09	2,5 %	0,63	1,5 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>9,95</b>	<b>20,5 %</b>	<b>6,98</b>	<b>15,2 %</b>	<b>5,51</b>	<b>13,4 %</b>	<b>5,78</b>	<b>13,2 %</b>	<b>4,92</b>	<b>12,1 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20,03</b>	<b>41,3 %</b>	<b>16,12</b>	<b>35,0 %</b>	<b>14,22</b>	<b>34,7 %</b>	<b>15,71</b>	<b>35,8 %</b>	<b>13,03</b>	<b>32,0 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>28,48</b>	<b>58,7 %</b>	<b>29,88</b>	<b>65,0 %</b>	<b>26,78</b>	<b>65,3 %</b>	<b>28,16</b>	<b>64,2 %</b>	<b>27,72</b>	<b>68,0 %</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	27,00	55,7 %	27,00	58,7 %	27,00	65,8 %	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	26,94	55,6 %	26,96	58,6 %	26,99	65,8 %	27,60	62,9 %	27,60	67,7 %
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>1,48</b>		<b>2,88</b>		<b>-0,22</b>		<b>0,56</b>		<b>0,12</b>	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau										
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ<sup>(3)</sup></b>	<b>12,85</b>		<b>13,66</b>		<b>12,40</b>		<b>13,13</b>		<b>12,48</b>	

(1) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013

(2) Hors dividende exceptionnel

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

## ► 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup>		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
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 %
<b>2019</b>	<b>7 327 337 €</b>	<b>2 340 802 €</b>	<b>[719 790] €</b>	<b>31,95 %</b>

(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 <sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(2)</sup>	PRIX MOYEN ACQUÉREUR <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix moyen	Prix d'entrée	Prix moyen
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 %
<b>2019</b>	<b>615,00 €</b>	<b>611,91 €</b>	<b>6,63 %</b>	<b>6,66 %</b>	<b>4,49 %</b>	<b>4,51 %</b>

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> janvier.

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

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

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

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2019 procure une rentabilité de 4,51 %.

En Euros par part	2018	2019	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	6,06 €	6,06 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	6,09 €	6,09 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	6,12 €	6,12 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	9,33 €	9,33 €	Fin janvier N+1
<b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>	<b>27,60 €</b>	<b>27,60 €</b>	
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) <sup>(1)</sup>	4,71 %	4,51 %	

(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 ET CLIENTS

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 2019 est de 30 jours à date de facture. Le montant des dettes fournisseurs au 31 décembre 2019 est de 613 K€ contre 643 K€ au 31 décembre 2018.

### • FACTURES RECUES

E D.441-4, I. 1° : FACTURES RECUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
	<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>					
Nombre de factures concernées	14					25
Montant total des factures concernées (TTC)	212 881	0	0	2 383	26 565	28 948
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	4,28 %	0,00 %	0,00 %	0,05 %	0,53 %	0,58 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais légaux : 30 jours						

**FACTURES ÉMISES**

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0					484
Montant total des factures concernées (TTC)	0	81 019	41 755	33 462	536 190	692 426
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,81 %	0,42 %	0,34 %	5,37 %	6,94 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais légaux : 0 jour						

**TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS**

	Total au 31/12/2018	Durant l'année N	Total au 31/12/2019
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	101 038 988	8 626 851	109 665 839
Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	20 881 953	113 797	20 995 751
Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 3 538 524	9 828	- 3 528 696
Emprunts	33 251 867	- 3 426 374	29 825 493
Prélèvements sur prime d'émission <sup>(4)</sup>	- 28 747 051	- 2 724 936	- 31 471 987
Achat d'immeubles	- 126 223 832	- 609 928	- 126 833 761
Dépôts et cautionnements	- 52 820	2 716	- 50 105
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 3 389 419</b>	<b>2 617 475</b>	<b>- 1 397 465</b>

(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	2018	2019
Résultat de l'exercice	4 927 273	4 987 159
Dotations nettes aux provisions	63 058	-100 921
Capacité d'Autofinancement	4 990 331	4 886 238
Variation du besoin en fonds de roulement	34 085	65 653
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>5 024 416</b>	<b>4 951 891</b>
Achats d'immeubles	-119 331	-529 021
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	3 688	113 132
Autres variations d'immobilisations	-352 871	-190 110
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-468 514</b>	<b>-606 000</b>
Collecte nette	1 953 211	7 428 836
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-505 669	-908 620
Dividendes versés au cours de l'exercice	-4 931 910	-4 857 329
Nouveaux emprunts contractés	2 300 000	0
Remboursements d'emprunts	- 3 294 593	- 3 426 375
Variations des dépôts de garantie	47 069	66 524
Autres variations financières	- 7 980	- 10 082
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>- 4 439 871</b>	<b>- 1 707 045</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>116 031</b>	<b>2 638 846</b>
Trésorerie d'ouverture	2 440 367	2 556 397
Trésorerie disponible en fin de période	2 556 397	5 195 243
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>116 031</b>	<b>2 638 846</b>



## 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 2019 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de Cushman & Wakefield, 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	104 358 694	129 684 153	129 684 153
Montant des droits et frais d'acquisitions	11 344 989		9 524 134
Amortissements	-11 344 989		
Dépréciation d'actifs	-49 246		
Provision pour gros entretiens	-161 002		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>104 148 446</b>	<b>129 684 153</b>	<b>139 208 287</b>
Agencements	872 531		
Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>872 531</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	606 784	0	0
Immobilisations financières	79 541	79 541	79 541
Liquidités nettes à investir	-28 914 599	-28 914 599	-28 914 599
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-28 228 274</b>	<b>-28 835 058</b>	<b>-28 835 058</b>
Commission de souscription	11 744 910		12 263 692
Amortissements	-11 744 910		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 263 692</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>76 792 703</b>	<b>100 849 095</b>	<b>122 636 921</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2019	190 301	190 301	190 301
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2020 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2019</b>	<b>403,53</b>	<b>529,95</b>	<b>644,44</b>

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

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	Δ 2018/2019
	<b>Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019</b>		
Valeur comptable / part	394,03	<b>403,53</b>	+2,41 %
Valeur de réalisation / part	497,29	<b>529,95</b>	+6,57 %
Valeur de reconstitution / part	609,05	<b>644,44</b>	+5,81 %

La progression de la valeur de reconstitution a notamment été portée par la revalorisation de deux actifs parisiens : l'un situé boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>) et l'autre situé rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (8<sup>ème</sup>) (actif détenu en indivision avec IMMORANTE). Cette progression de valeur sur ces deux actifs s'explique principalement par la relocation totale de l'immeuble situé Boulevard Haussmann et par la compression des taux sur le marché parisien.



## 1.8 FISCALITÉ

### ► 1.8.1 Fiscalité 2019 pour une part de pleine jouissance

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

En Euros	2019
Revenus fonciers bruts	47,55 €
Frais et charges déductibles	-15,95 €
Intérêts d'emprunts	-4,03 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>27,57 €</b>
dont revenus fonciers de source française	27,13 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,44 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00 €</b>

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

- Revenu imposable : 27,88 €

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

En Euros	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	526,99
Pour les non-résidents fiscaux	512,15

(1) Cf. méthodologie dans le paragraphe 1.8.2 ci-dessous

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](http://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 ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Les revenus provenant de la Belgique sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ce mécanisme conduit 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**

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet 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 fait 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 applique 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.

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

La charte déontologique SOFIDY est annexée 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 cette charte.

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 répondre.

**DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment 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<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> 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, abondement).

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). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneur de risques...), soit 20,0 équivalents temps plein en 2019.

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 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470 €.

## 1.11 PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et diversifiée (actifs commerciaux, de bureaux...) avec recours à l'emprunt (dans la limite des autorisations accordées en Assemblée Générale) 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 64 842 077 €. 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 2019 (Cf. résolution n° 7).



Valeur de réalisation au 31 décembre 2019	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2019	Capacité d'emprunt au 1 <sup>er</sup> janvier 2020
129 684 153 €	64 842 077 €	29 825 493 €	35 016 584 €

Par ailleurs, la Société de Gestion entend mettre en oeuvre toutes les actions de gestion nécessaires à la poursuite de la remontée du taux d'occupation.

Des refinancements d'actifs existants sont par ailleurs à l'étude et permettront à la SCPI d'augmenter son levier et de profiter d'un environnement de taux bas afin de réduire son coût de la dette.

Enfin, un plan d'arbitrage est en cours d'établissement et ciblera les boutiques vacantes et/ou ne rentrant plus dans la politique d'investissement de SOFIERRE.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de SOFIERRE en particulier (ce point est repris plus en détail au paragraphe 1.12 ci-dessous).

## 1.12 EVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (près de 276 unités locatives) et d'une bonne mutualisation du risque locatif (diversification géographique, par nombre de locataires, par secteur d'activité...). SOFIERRE entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 5 M€ et un taux d'endettement limité à 23 %. SOFIERRE est ainsi bien positionné pour faire face

aux chocs conjoncturels et notamment aux incertitudes actuelles liées à la pandémie de COVID-19, à l'heure encore difficiles à évaluer précisément.

Néanmoins, la Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance des fonds immobiliers dont votre SCPI SOFIERRE.



Place des Corps Saints - Avignon (84)

## 1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

### QUINZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Il est proposé à l'Assemblée Générale de compléter l'objet social de votre Société afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par votre SCPI. Cette modification de l'article 2 des statuts permet en particulier de clarifier la possibilité pour votre SCPI de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de votre SCPI aux risques de taux et de change.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la quinzième résolution.

### SEIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « VARIABILITÉ DU CAPITAL » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 7 des statuts afin de clarifier les mécanismes d'augmentation et de réduction du capital de votre SCPI.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la seizième résolution.

### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « RETRAITS DES ASSOCIÉS » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 15 des statuts afin de clarifier les modalités de retrait des associés.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-septième résolution.

### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « AUGMENTATION DU CAPITAL » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 8 des statuts afin de clarifier les modalités d'augmentation du capital de la société et de préciser que tout nouvel associé fait par principe l'objet d'un agrément de la société de gestion dans un délai de 30 jours suivant la réception de son dossier de souscription. De plus, et par souci de clarté, il est proposé de supprimer les références aux modalités de réduction de capital au sein de cet article.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-huitième résolution.

### DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DU PARAGRAPHE « APPORTS » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 9 des statuts afin de supprimer la référence au minimum de souscription.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-neuvième résolution.

### VINGTIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « PARTS SOCIALES » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 11 des statuts afin de compléter les natures de distribution possibles.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingtième résolution.

### VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION - MISE À JOUR DE LA NUMÉROTATION DE L'ARTICLE « DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 12 des statuts afin de mettre à jour les références des textes législatifs.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-et-unième résolution.

### VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « CESSIION DES PARTS » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 13 des statuts afin de spécifier les modalités de transmission des parts entre vifs en cas de mise en place d'un marché secondaire en application de l'article L 214-93 du COMOFI.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-deuxième résolution.

### VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a ouvert aux SCPI la possibilité d'investir en immobilier de manière indirecte par l'intermédiaire de sociétés immobilières telles que les SCI, les OPPCI, certains FIA immobiliers ou leurs équivalents étrangers. Pour en tenir compte, le Règlement Général de l'AMF a été modifié en février 2019 afin d'adapter les règles de rémunération des sociétés de gestion. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage prévues par les statuts de votre SCPI afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects.

Par ailleurs, l'article L214-93 II du code monétaire et financier prévoit, sous certaines conditions, la mise en place d'un marché secondaire. Il convient de préciser la rémunération de la Société de Gestion au titre des cessions de parts dans le cas d'une mise en place de ce marché secondaire.

La nouvelle rédaction de cet article permet également d'apporter des précisions sur les missions de la Société de Gestion rémunérées par ces commissions et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-troisième résolution.

**VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION - ÉLARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Il est proposé à l'Assemblée Générale de clarifier la stratégie d'investissement de la SCPI en précisant les possibilités d'investissement ouvertes à la SCPI à l'étranger.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-quatrième résolution.

**VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISION CONCERNANT LE DÉLAI DE PRISE EN COMPTE DU FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE DANS LES STATUTS**

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'allonger le délai de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration - le délai passant de « 3 jours avant la date de réunion » à « au dernier jour ouvré précédant la date de réunion avant 12h00 » de l'Assemblée Générale - afin de favoriser la prise en compte du maximum de formulaires de vote pour les assemblées générales.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-cinquième résolution.

**VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION - SUPPRESSION DE LA RÉFÉRENCE À DES TEXTES COMPTABLES DEVENUS OBSOLÈTES DANS LES STATUTS**

Il est proposé à l'Assemblée Générale de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes dans les statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-sixième résolution.

**VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MISE À JOUR DES INDICATIONS CONCERNANT SOFIDY DANS LES STATUTS**

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiqués dans les statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-septième résolution.

**VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION - POUVOIRS AU PORTEUR**

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-huitième résolution.





Rue Lepelletier - Lille (59)

# 2

## RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	30	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31	2.5	ANNEXE AUX COMPTES	34
2.3	ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	31	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019	38



### 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2018		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	104 925 205	123 501 000	105 231 225	129 684 153
Immobilisations en cours	416 674		606 784	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-49 246		-49 246	
Gros entretiens	-221 100		-161 002	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>105 071 533</b>	<b>123 501 000</b>	<b>105 627 762</b>	<b>129 684 153</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
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				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	69 636	69 636	79 541	79 541
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	800 921	800 921	670 662	670 662
Autres créances	835 945	835 945	847 924	847 924
Provisions pour dépréciation des créances	-388 404	-388 404	-267 796	-267 796
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 556 397	2 556 397	5 195 243	5 195 243
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>3 874 496</b>	<b>3 874 496</b>	<b>6 525 575</b>	<b>6 525 575</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et pour charges			-47 254	-47 254
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-34 784 869	-34 784 869	-31 424 841	-31 424 841
Dettes d'exploitation	-3 602 878	-3 602 878	-3 653 979	-3 653 979
Dettes diverses	-185 832	-185 832	-106 601	-106 601
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-38 573 578</b>	<b>-38 573 578</b>	<b>-35 232 676</b>	<b>-35 232 676</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	399	399	406	406
Produits constatés d'avance	-48 499	-48 499	-128 363	-128 363
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-48 100</b>	<b>-48 100</b>	<b>-127 957</b>	<b>-127 957</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>70 324 350</b>		<b>76 792 703</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>85 427 179</b>		<b>100 849 095</b>

## 2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation de clôture au 31.12.18	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.19
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	27 128 048		1 797 704	28 925 752
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	73 910 940		6 829 147	80 740 087
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-29 421 818		-2 099 415	-31 521 233
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>SORTIE D'IMMOBILISATIONS</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS</b>				
	-3 660 415		-117 089	-3 777 505
<b>RÉSERVES</b>	24 350			24 350
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	2 237 677	105 569	32 531	2 375 777
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	4 927 273	-4 927 273	4 987 159	4 987 159
Acomptes sur distribution	-4 821 704	4 821 704	-4 961 683	-4 961 683
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>70 324 350</b>	<b>0</b>	<b>6 468 354</b>	<b>76 792 703</b>

## 2.3 ENGAGEMENTS HORS-BILAN <sup>(1)</sup> AU 31 DÉCEMBRE 2019

En Euros	Exercice N-1, clos le 31/12/2018	Exercice N, clos le 31/12/2019
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	33 251 868	29 825 493
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	416 674	
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers <sup>(4)</sup>		
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-1, clos le 31 décembre 2018	Exercice N, clos le 31 décembre 2019
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	7 318 055	7 162 942
Charges facturées	1 173 663	1 285 638
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	348 187	164 395
Reprises de provisions pour créances douteuses	121 799	172 442
Reprises de provisions pour gros entretiens	70 256	213 369
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	-34 159	-7 220
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>8 997 802</b>	<b>8 991 566</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 173 663	1 285 638
Charges d'entretien du patrimoine locatif	168 835	171 426
Travaux de gros entretiens	102 531	3 684
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)	-34 159	-7 220
Dotations aux provisions pour gros entretiens	151 100	185 802
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	162 057	51 834
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	820 125	771 638
Autres charges immobilières	337 371	323 831
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 881 524</b>	<b>2 786 633</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>6 116 278</b>	<b>6 204 932</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	518 896	912 341
Autres produits	8 541	4
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>527 437</b>	<b>912 345</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	744 061	719 790
Diverses charges d'exploitation	468 445	454 766
Commission de souscription	505 669	908 620
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		47 254
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 718 175</b>	<b>2 130 431</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-1 190 737</b>	<b>-1 218 086</b>

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

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2018	Exercice N, clos le 31 décembre 2019
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	159	53
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>159</b>	<b>53</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	237	307
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>237</b>	<b>307</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-78</b>	<b>-254</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	1 809	4 331
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 809</b>	<b>4 331</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		3 765
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>3 765</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 809</b>	<b>566</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4 927 273</b>	<b>4 987 159</b>

## 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 plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> 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 Cushman & Wakefield) 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 2019, 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-1, clos le 31 décembre 2018	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2019
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	104 126 799	439 512,12	207 617,46	<b>104 358 694</b>
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	798 406	107 223,04	33 097,46	<b>872 531</b>
Immobilisations en cours	416 674	599 463	409 352	<b>606 784</b>
Immobilisations corporelles d'exploitation				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières	69 636	16 540	6 635	<b>79 541</b>
	<b>105 411 515</b>	<b>1 162 738</b>	<b>656 702</b>	<b>105 917 551</b>

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 104 358 694 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 872 351 € ;

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 79 541 €.

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2018	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2019
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Terrains et constructions locatives	49 246			49 246
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	388 404	51 834	172 442	267 796
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges		47 254		47 254
Pour gros entretiens	221 100	185 802	245 900	161 002
	<b>658 750</b>	<b>284 890</b>	<b>418 342</b>	<b>525 298</b>

**Provision pour risques et charges**

La dotation aux provisions pour risques et charges de 47 254 € couvre une procédure en cours concernant des risques de fixation à la baisse du loyer de renouvellement d'un bail signé en 2017 avec effet rétroactif.

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Dotations	Reprises	Montant provision au 31 décembre 2019
Dépenses de l'exercice N	124 300		124 300	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	89 600	163 402	112 000	141 002
Dépenses prévisionnelles sur N+2	7 200	2 400	9 600	
Dépenses prévisionnelles sur N+3		12 000		12 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4		8 000		8 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5				
<b>TOTAL</b>	<b>221 100</b>	<b>185 802</b>	<b>245 900</b>	<b>161 002</b>

**Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation****CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Au 31 décembre 2019, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 349 089 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 321 573 €, provisionnés à hauteur de 267 796 €. 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 726 122 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 615 849 €, 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 108 022 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 60 782 € et à la TVA déductible pour 36 061 €) ;
- d'autres créances pour 13 780 €.

**VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

En Euros	2019
<b>VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	5 195 243
- Certificats de dépôt :	0
- Disponibilités en banque :	5 195 243

**DETTES D'EXPLOITATION**

En Euros	2019
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	3 760 580
- Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre :	1 706 081
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	615 849
- Dettes fournisseurs :	612 751
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) :	418 194
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	106 601
- Dettes fiscales / TVA :	154 827
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	99 867
- Crédoeurs divers :	46 228
- Dettes sociales :	184

**DETTES FINANCIÈRES**

En Euros	2019
<b>DETTES FINANCIÈRES :</b>	31 424 841
- Dettes bancaires :	29 825 493
- Dépôts de garantie :	1 526 479
- Intérêts courus non échus :	72 869

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû de la dette bancaire (29 825 493 €) se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE<sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	2 661 944	11 121 003	11 656 944	<b>25 439 891</b>
Emprunts "In Fine"				
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE<sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables	640 910	2 457 702	1 286 990	<b>4 385 602</b>
Emprunts "In Fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>3 302 854</b>	<b>13 578 705</b>	<b>12 943 934</b>	<b>29 825 493</b>

(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 en 2019	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	44 489 122	
Augmentation des primes d'émission	6 829 147	80 740 087
Écarts sur remboursements de parts	-1 198 015	-8 382 088
Écart sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats 2019 et amortissements	7 220	-11 394 235
Commission de souscription	-908 620	-11 744 910
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2019</b>	<b>49 218 854</b>	<b>49 218 854</b>

#### PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

En Euros	2019
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2018	-3 538 525
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2019	12 998
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2019)	-3 170
<b>= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>-3 528 696</b>
- Immobilisations mise au rebut	-248 808
<b>= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT</b>	<b>-3 777 505</b>

#### RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	2019
Le résultat au 31 décembre 2019 ressort à :	4 987 159
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-3 256 008
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2019 s'est élevé à :	-1 705 675
<b>LE SOLDE NON DISTRIBUÉ, À REPORTER À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>25 476</b>



## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2019
les loyers :	7 162 942
les charges et taxes refacturées :	1 285 638
les produits annexes :	164 395
les reprises de provision pour créances douteuses :	172 442
les reprises de provision pour gros entretiens :	213 369
<b>TOTAL</b>	<b>8 998 766</b>

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des indemnités et droits facturés (52 608 €) ainsi que des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (98 275 €).

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 51 834 €, sont à mettre en regard des reprises effectuées pour 172 442 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges).

### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En Euros	2019
<b>CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS :</b>	<b>1 285 638</b>
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>672 342</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>613 296</i>
les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :	771 638
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	185 802
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	171 426
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	51 834
les travaux de gros entretiens :	3 684
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES :</b>	<b>323 831</b>
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>185 568</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>125 148</i>
<i>dont primes d'assurances :</i>	<i>10 671</i>
<i>dont salaires et charges sociales non récupérables :</i>	<i>2 443</i>
<b>TOTAL</b>	<b>2 793 853</b>

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 SOFIPRIERE ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

### PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste « transfert de charges d'exploitation » correspond principalement à la commission de souscription pour un montant de 908 620 € et à une commission sur arbitrage au titre de l'exercice 2019 pour 3 170 €.

### 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 2019 s'établit à 719 790 €.

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 2019 s'établit à 908 620 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 454 766 €, sont constituées notamment :

En Euros	2019
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	81 493
des honoraires d'expertise immobilière :	51 311
des honoraires de commercialisations :	50 659
des diagnostics (Amiante, structure, accessibilité) :	38 940
des frais d'actes et de contentieux :	34 463
des honoraires dépositaire :	32 784
des honoraires techniques (relevé topographique, analyses...) :	31 544
des honoraires de relocations :	25 917
de la TVA non récupérable :	22 272
des frais postaux :	21 779
des honoraires de commissaire aux comptes :	18 300
des frais bancaires :	14 515
des jetons de présence :	12 000
de la commission sur arbitrage :	3 170
des frais de voyages et déplacements :	3 031
des frais de réunions et d'assemblée :	1 961
des autres frais divers :	32 364
<b>TOTAL</b>	<b>454 766</b>

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Économique 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 81 493 € au titre de 2019.

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 4 331 € 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 2019, aucun engagement d'acquisition ou de cession n'a été donné.

**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 2019, 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 Fresnaye 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 Alphandéry à Chaumont, avenue Édouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille, rue Marie-Christine à Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Lier, rue Abdijstraat 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 Émile 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.

**AVALS / CAUTION**

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, SOFIERRE est 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 SOFIERRE au titre de l'exercice 2019 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 908 620 € HT et une commission de gestion d'un montant de 719 790 € HT

La SCPI SOFIERRE 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 SOFIERRE par GSA IMMOBILIER à ce titre s'est établie à 8 201 € HT en 2019.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2018			Au 31 décembre 2019		
	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	75 932 211	85 413 499	9 481 288	75 500 291	88 035 086	12 534 795
Bureaux	20 329 451	26 942 951	6 613 500	20 477 265	29 591 329	9 114 064
Habitation	3 189 637	4 212 550	1 022 913	3 779 764	5 154 338	1 374 574
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 488 000	1 471 815	3 016 185	4 587 000	1 570 815
Galeries de Centre Commercial	1 684 620	1 520 000	-164 620	1 684 620	1 370 000	-314 620
Activités	773 102	924 000	150 898	773 102	946 400	173 298
<b>TOTAL</b>	<b>104 925 205</b>	<b>123 501 000</b>	<b>18 575 794</b>	<b>105 231 226</b>	<b>129 684 153</b>	<b>24 452 926</b>

## 2.6.2 INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECTS

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	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	Libre		11/10/1989	35 063	22 266	1 617	58 946
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE BALOO Oceane Bottega Nemausa Bottega Nemausa Pierter 2	71 50 45 15 129 206	28/12/1990	346 227	484 142	50 140	880 508
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	SAS Workit SAS Workit SAS Workit SAS Workit SAS Workit SAS Workit SAS Workit MP Data MP Data ARC	178 178 68  182  182 160	03/05/1994	2 640 417	521 845	111 382	3 273 644
LES AYVELLES	8000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus MV2J Lynus	144 50 149	03/03/2000	192 437		15 733	208 169
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narca	Joudinaud Optique	72	15/12/2004	280 000		32 561	312 561
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Libre	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	Libre	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	Libre SOLEIL D'OR	194 104	14/12/2001	594 551		24 394	618 945
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031		28 132	310 163
ST QUENTIN	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	Cappgemini Technology Services	1 010	15/06/2004	1 456 000	238 066	135 015	1 829 082
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 My Crepe	89 249	04/11/2004 04/11/2004	400 000		47 232	447 232
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 VICTOR GROS DISTRIBUTION	61 38	15/12/2004 15/12/2004	1 116 000	11 640	129 678	1 257 317
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	Juszczuk N Co	33	19/07/2005	228 000		26 488	254 488
Évry	91000	56 bld des Coquibus	IDC Formation IDC Formation SASU Ingeus AFCI APEC	337 86 219 135 268	27/12/2005	1 684 120		108 176	1 792 296
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	88	06/01/2006	140 000		10 035	150 035

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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	Basalt	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 Bretardeau Podo Orthèse My Sweet Home	55 33 66	20/06/2007	300 000		19 009	319 009
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Calvao Nicolas Jean Manuel	81	13/07/2007	130 000		16 884	146 884
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Lin & Fang	45	27/07/2007	186 286	8 111		194 397
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 Couturier & Associés Proman 078 Me Goetz SCP ANAF Hexatio	141 227 154 119 315 213	08/10/2008	2 450 000	62 607	232 914	2 745 521
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	Kia Cosmétiques	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	M.Ouandjili et M.Karam	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. Alphanféry	Libre	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	Libre	297	01/12/2009	227 227	293	829	228 349
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Détous de Loire Virtual Xperience	488 276	01/12/2009	804 433	2 884	3 063	810 380
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent ILOT 15 1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL	Vilmorin Immobilier Jean-jacques MULLER M.ALAIN BERTOT Â&B M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE M.et Mme Braham BENSIKHALED Société- LE TRAN	64 74 163 230 82 60 75	27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	166	17/12/2010	562 600		35 272	597 872
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Libre	182	17/12/2010	1 120 600		69 925	1 190 525
LILLE	5900	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
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	484	25/05/2011	780 000		126 345	906 345
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	SARL Maxin	162	08/06/2011	540 000		97 670	637 670
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	Libre	138	28/06/2011	2 050 000		265 509	2 315 509

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 €)
			NGC	87					
			Libre	200					
			SBCP INVES	150					
			M. Mednouny Sami	90					
			M. Tarek Jabri	95					
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La Pompadour	171	29/12/2011	12 642 500	14 457	1 154 863	13 811 820
			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					
			EXKI France	69					
			EXKI France	67					
			Mme PEREIRA (Gardienne)	20					
			EXKI Franc	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	49 805	51 957	851 762
			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	Picture Store 1	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	L'Etoile du Louvre	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	Libre	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
MONTEILIMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Mmes Haddou Nathalie et Fiona (Société Bride)	94	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	Libre	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
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Trust Barber Shop	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL 2 Copines	46	07/05/2014	300 000		39 245	339 245

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			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	Libre	91	02/07/2014	185 000		28 486	213 486
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	161	100 396	850 558
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 Marchovelette 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 Villemomble Optique	79	09/03/2015	690 000		92 340	782 340
			SARL Bijouterie Petit	50	09/03/2015				
			Boucherie de la Gare	64	09/03/2015				
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	Libre	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	LI-DA	56	18/06/2015	470 000		62 281	532 281
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart-3 rue de la Tour d'Auvergne	Le Comptoir	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
SAINT LAURENT DU VAR	6700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		104 846	1 014 846



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 €)
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	Okaidi	120	06/11/2015	600 000		69 770	669 770
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		60 901	635 021
GRASSE	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	Libre	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	11 253	34 680	325 933
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	67 064	567 952
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	Libre	182	29/03/2017	833 500	74 126	64 857	972 483
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	Asia Line	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					
			Nico-Coaching-Soisy	151					
			Nico-Coaching-Soisy	115					
			Libre	6					
CANNES	6400	74 boulevard Carnot	JMK Concept	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	13 780	420 372	4 134 153
			SNCF	450					
			SNCF	155					
			Wimoov	208					
			Eryma Télésurveillance	195					
			Eryma Télésurveillance	189					
			Euro Cargo Rail	232					
			Crédit Immobilier de France SOFIAP	129					
			Partenarail	107					
			Libre						
			Particulier						
			BL2 Architectes						
			Particulier						
Particulier									
Particulier									
Libre									
Particulier									

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			SARL EFR Espace Trois Tiers Libre Particulier Particulier M. Lafitte Jean-Pierre The Lifestyle Compagny Lucky Studio Mission Handicap & Emploi Mission Handicap & Emploi Particulier Particulier Particulier Particulier SCI Belle Etoile SCI Belle Etoile Libre Particulier Libre Coaching Reliance Particulier						
LYON	69002	4 rue du Plat	J et B Rodde	42	11/10/2017	225 000		14 199	239 199
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 Point Break	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 Libre 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		42 450	362 450
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		22 586	337 586
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>41 710</b>		<b>103 595 041</b>	<b>1 636 185</b>	<b>10 141 487</b>	<b>115 372 713</b>

\*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 Kéréon - Quimper (29)

# 3

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2019.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 5 mars 2019, le 21 mai 2019, le 21 novembre 2019 et le 3 mars 2020 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2019.

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 2019 et perspectives 2020. 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 SOFIERRE sont là pour en témoigner.

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

Au cours de l'exercice 2019, les actions de la gestion ont permis de :

- percevoir 130 K€ d'indemnités de déspecialisation dont 100 K€ dans le cadre d'une cession de bail avec changement d'activité du locataire (restauration contre boutique de souvenirs précédemment) rue de Rivoli à Paris (1er). Cette cession de bail a aussi permis à la SCPI SOFIERRE d'encaisser un impayé de loyer s'élevant à 266 K€.
- renouveler quatre baux avec une hausse du loyer annuel des commerces concernés de +6,5 % (157 K€ contre 147 K€). Cette hausse est principalement due au renouvellement du bail d'un actif situé rue Maréchal Foch à Tarbes (65) suite à une négociation à l'amiable avec le locataire ;
- relouer onze surfaces commerciales de centre-ville, sept surfaces à usage de bureaux et deux logements. Ces relocations se sont traduites par une baisse limitée des loyers des surfaces concernées à 657 K€ (contre 720 K€ précédemment) compte tenu principalement de la relocation à Capgemini d'une surface à usage de bureau situé rue Mesplé à Toulouse (31) où la surface a été relouée pour un loyer annuel de 138,8 K€ contre 216,3 K€ précédemment dans un contexte de valeurs de marché nettement orientées à la baisse dans ce secteur.

La société de gestion a aussi cédé au cours de l'année une surface à usage de bureaux située à Savigny-Le-Temple ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels pour un prix net vendeur de 119 K€ générant une plus-value nette du prix d'acquisition de 6K€.

La Société de Gestion a distribué aux associés un montant total de dividendes ordinaires de 27,60 € par part tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende, maintenu au niveau de l'année précédente, procure un rendement de 4,51 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour gros entretiens qui totalise 161 K€ à la fin de l'exercice.

L'année 2019 a été marquée par une augmentation du prix de souscription à 615 € par part, traduisant une hausse de +1,65 % par rapport au précédent. Compte tenu de ce nouveau prix de souscription la valeur de retrait a progressé à 553,50 € (contre 544,50 € précédemment).

Enfin, la valeur de reconstitution par part progresse de +5,81 % à 644,44 € contre 609,05 € à fin 2018.

La Société de Gestion entend mettre en oeuvre toutes les actions de gestion permettant une remontée rapide du taux d'occupation. à la date de rédaction du rapport, ces actions ont permis les relocations suivantes :

- la relocation d'une surface commerciale et d'une surface à usage de bureaux situé rue Faubourg Saint-Honoré à Paris (8<sup>ème</sup>) pour un total de 55 K€ annuel ;
- la relocation d'une surface commerciale, rue Logelbach à Paris (17<sup>ème</sup>) pour 89 K€ (contre 44 K€ précédemment).

Des refinancements d'actifs existants sont à l'étude et permettront à la SCPI d'augmenter son levier et de profiter d'un environnement de taux bas afin de réduire son coût de la dette.

Enfin, un plan d'arbitrage est en cours d'établissement et ciblera les boutiques vacantes et/ou ne rentrant plus dans la politique d'investissement de SOFIERRE.

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin notamment de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage pour les investissements indirects. Il vous est également proposé de préciser dans la politique d'investissement de votre SCPI la possibilité d'investir au Royaume-Uni (suite à la mise en place du Brexit) et en Suisse. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble de ces résolutions.

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 du 11 Novembre - Clermont-Ferrand (63)

# 4

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2019)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	48	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES .....	50
-----	---	----	-----	---	----

## 4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

À 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 SOFIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2019, 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 SOFIPIERRE 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 2019 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 adressés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

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 17 mars 2020

Le commissaire aux comptes

CABINET GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD



## 4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À 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 L.214-106 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 2019 un montant de 719 790 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.

À ce titre, un montant de 908 620 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2019.

- 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. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2019 s'élève à 3 170 Euros.

Fait à Bry-sur-Marne, le 17 mars 2020

Le commissaire aux comptes

CABINET GUINARD

Représenté par Erwan GUINARD



Grande Rue - Besançon (25)

# 5

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ..... 52

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ..... 53

### 5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### 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 2019 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 2019 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 2019, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2019	4 987 158,51 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>2 375 776,53 €</u>

Soit un bénéfice distribuable de **7 362 935,04 €**

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 4 961 683,25 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 401 251,79 €.

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 au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2019, à savoir :

- Valeur comptable : 76 792 703,37 € soit 403,53 € par part ;
- Valeur de réalisation : 100 849 094,73 € soit 529,95 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 122 636 920,81 € soit 644,44 € par part ;

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 64 842 077 € 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 2020.

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Madame Julie PERNOT en qualité de membre du Conseil de Surveillance faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 28 mai 2019 pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Serge DRAHMANI démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Monsieur Laurent GRAVEY en qualité de membre du Conseil de Surveillance faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 3 mars 2020 pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Miguel GARCIA démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de huit membres du Conseil de Surveillance (M. BLICQ, M. GALPIN, M. GRAVEY, Mme HUGUET, la SCI LUPA représentée par M. HAGER, Mme LEROY, Mme PERNOT et Mme PARENT) arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

- Monsieur Yves BOUGET
- Monsieur Christian DESMAREST
- Monsieur Laurent LESDOS
- LA SC DU TILLEUL représentée par Monsieur Richard VEBER
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Régis GALPIN
- Monsieur Laurent GRAVEY
- Madame Sylvie HUGUET
- Madame Françoise LEROY
- Madame Béatrice PARENT
- Madame Julie PERNOT
- La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.



**ONZIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 000 € pour l'année 2020, 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.

**DOUXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale décide de renouveler le cabinet GUINARD en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 statuant sur les comptes de 2025.

**TREIZIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale prend acte de la démission Monsieur Jean-Thierry ROUMAGNE de son mandat de commissaire aux comptes suppléant en raison de son départ à la retraite, et après avoir constaté que son mandat arrive à expiration au cours de la présente Assemblée Générale, décide de ne pas le remplacer.

**QUATORZIÈME 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.

## 5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

**QUINZIÈME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de compléter l'objet social afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par la SCPI, dont la possibilité de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de la SCPI aux risques de taux et de change, et de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

**Ancienne Rédaction - Article 2 Objet Social**

**2. OBJET**

La société a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**Nouvelle Rédaction - Article 2 Objet Social**

**2. OBJET**

La société a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Comofi.

### SEIZIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction de l'article 7 des statuts comme suit :

#### **Ancienne rédaction - Article 7 VARIABILITE DU CAPITAL**

##### **7 - VARIABILITE DU CAPITAL**

7.1. Dans la limite du capital plafond de 45.600.000 €, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.

7.2. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 45.600.000 €.

7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal à 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.

#### **Nouvelle rédaction - Article 7 VARIABILITE DU CAPITAL**

##### **7 - VARIABILITE DU CAPITAL**

Le capital effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés.

Le capital social effectif est variable :

- il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 45.600.000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 45.600.000 €.
- le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

Dans la mesure où aucun fonds de remboursement n'a été constitué ni doté, le capital social de la société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 15 des statuts comme suit afin de clarifier les modalités de retrait des associés :

#### **Ancienne rédaction - Article 15 retrait d'un associé**

##### **15. RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à la société de gestion. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.

La demande de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société de gestion est accompagnée des certificats représentatifs de parts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

#### **Nouvelle rédaction - Article 8 - Retrait des associés**

##### **8. RETRAIT DES ASSOCIES**

8.1. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 14, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la société de gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois



L'exercice de ce droit n'est limité que par les dispositions légales et statutaires concernant le capital minimum de la Société :

soit 90 % du capital social constaté par la dernière Assemblée Générale,

soit le capital légal minimum de 760.000 €

- soit 10 % du capital plafond.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports dans les conditions suivantes :

1. Lorsque les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, les retraits s'effectuent normalement au prix de souscription en vigueur à cette date diminué de la commission de souscription (10 % HT ou 6,5 % HT si la Société a atteint son capital plafond et n'aura pas décidé de l'augmenter).

2. Les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé et il existe un fonds de remboursement doté de liquidités suffisantes, dans ce cas, sur demande de l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception, le retrait est assuré par prélèvement sur ce fonds à la valeur de réalisation en vigueur.

3. La Société constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée. L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

#### 8.2. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### 8.3. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 8 des statuts afin :

- de préciser les modalités d'augmentation du capital de la Société ;
- de préciser que tout nouvel associé fait par principe l'objet d'un agrément de la Société de Gestion dans un délai de 30 jours suivant la réception de son dossier de souscription ;
- de supprimer, par souci de clarté, les références aux modalités de réduction de capital au sein de cet article.

#### Ancienne rédaction - Article 8

##### AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

###### 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1°/ - Dans le cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de Commerce et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 6 ci-dessus :

###### 8.1 Augmentation du capital - souscriptions

8.1.1 Le capital souscrit peut être augmenté par des apports en numéraire.

8.1.2 Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément, lequel n'est pas motivé. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

8.1.3 Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts, sont déterminés par la société de gestion.

8.1.4 Chaque année, la société de gestion constate et arrête le montant du capital existant le jour de la clôture de l'exercice.

8.1.5 Le capital peut également être augmenté par apports en nature ou incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

8.1.6 En tout état de cause, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social souscrit, tant qu'il n'a pas été intégralement satisfait aux offres de cession de parts figurant sur le registre spécial prévu à l'article 13.5 ci-après et faites pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

#### Nouvelle rédaction - Article 9

##### AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

###### 9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

###### 9.1. Pouvoirs de la société de gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF et faites à un prix égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du COMOFI à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel, et doivent libérer les parts souscrites de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

###### 9.2. Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

###### 9.3. Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société.

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L. 214-109 du COMOFI, ramenée à une part, devra être justifié par la société de gestion, autorisé par l'Assemblée Générale des associés et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

## 8.2. Réduction du capital

Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

quatre-vingt-dix pour cent du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale,

le capital minimum légal institué pour les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760.000 €.

10 % du capital statutaire ou plafond

À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, et de satisfaire les demandes de retrait sans contrepartie, l'Assemblée Générale peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif. Les liquidités affectées à ce fonds sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de L'Autorité des Marchés Financiers.

2°/ - En dehors du cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa 1°/ du présent article :

## 8.3. Augmentation du capital

Lorsque le montant du capital social plafond sera atteint, la société de gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider soit d'augmenter le capital plafond, soit de modifier éventuellement les statuts.

## 8.4. Réduction du capital

8.4.1. L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra réduire en une ou plusieurs fois le capital social effectif.

8.4.2. Les modalités et formalités de cette ou de ces réductions seront arrêtées par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

8.4.3. En tout état de cause, néanmoins, le capital social effectif ne pourra être ramené en dessous du montant minimum légal de 760.000 € imposé aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

## 9.4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

- à préserver l'égalité des associés.

## 9.5. Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du dossier complet de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La société de gestion n'entend pas faire usage de ce droit, sauf circonstances exceptionnelles.

**DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 9 des statuts afin de supprimer la référence au minimum de souscription comme suit :

**Ancienne rédaction - Article 9 - APPORTS**

## 9. APPORTS

9.1. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par les textes et règlements en vigueur. La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 10 parts.

9.2. Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

9.3. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles légales.

**Nouvelle rédaction - Article 10 - APPORTS**

## 10. APPORTS

10.1. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par les textes et règlements en vigueur.

10.2. Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

10.3. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles légales.

### VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 11 des statuts afin de compléter les natures de distribution possibles comme suit :

#### Ancienne rédaction - Article 11 - PARTS SOCIALES

##### 11. PARTS SOCIALES

11.1. Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

11.2. Des certificats nominatifs de parts, signés par la société de gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

11.3. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention «DUPLICATA», sera alors délivré sans frais.

11.4. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

11.5. Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun nommé d'accord entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier, qui sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales et consultations de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.

La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

##### 11.6. Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

#### Nouvelle rédaction - Article 12 - PARTS SOCIALES

##### 12. PARTS SOCIALES

12.1. Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

12.2. Des certificats nominatifs de parts, signés par la société de gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

12.3. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention «DUPLICATA», sera alors délivré sans frais.

12.4. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

12.5. Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun nommé d'accord entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier, qui sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales et consultations de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.

La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat, plus-values ou réserve notamment), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

##### 12.6. Agrément du nantissement.

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.



### VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 12 des statuts comme suit :

#### **Ancienne rédaction - Article 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

##### 12. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

12.1. Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfiques, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

12.2. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

12.3. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 13 ci-après.

12.4. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition de scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

12.5. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

12.6. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant de sa part dans le capital.

12.7. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

#### **Nouvelle rédaction - Article 13 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

##### 13. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

13.1. Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfiques, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

13.2. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

13.3. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 14 ci-après.

13.4. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition de scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

13.5. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

13.6. Par dérogation à l'article L. 214-89 du COMOFI, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant de sa part dans le capital.

13.7. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

### VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de préciser les modalités de transmission des parts entre vifs en cas de mise en place d'un marché secondaire en application de l'article L 214-93 du COMOFI, et de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 13 des statuts comme suit :

#### **Ancienne rédaction - Article 13 - CESSION DES PARTS**

##### 13. CESSION DES PARTS

13.1. Cession sans intervention de la société de gestion

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Le cédant devra justifier auprès de la société de gestion de l'acquittement des droits relatifs à la cession, et le cas échéant du paiement de l'impôt sur les plus-values.

#### **Nouvelle rédaction - Article 14 - CESSION DES PARTS**

##### 14. CESSION DES PARTS

14.1. Cession sans intervention de la société de gestion

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Le cédant devra justifier auprès de la société de gestion de l'acquittement des droits relatifs à la cession, et le cas échéant du paiement de l'impôt sur les plus-values.

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

La société ne garantit pas la revente des parts.

13.2. En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

13.3. Le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

13.4. Pour la cession de parts sociales sans intervention de la société de gestion, celle-ci pourra percevoir une commission de dossier. La rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la Société et la société de gestion, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

13.5. Cession avec intervention de la société de gestion  
Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, la société de gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux (2) mois qui suivent la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la société conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

La société ne garantit pas la revente des parts.

14.2. Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L. 214-93 COMOFI)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société de gestion conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la société de gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93 - II du Code Monétaire et Financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Le règlement général de l'Autorité des marchés Financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent paragraphe et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

La rémunération de la société de gestion représentant un pourcentage de la transaction sera fixée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut Demande d'Agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

14.3. En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

14.4. Le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

14.5. Pour la cession de parts sociales sans intervention de la société de gestion, celle-ci pourra percevoir une commission de dossier. La rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la société et la société de gestion, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

### VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects,
- de prévoir une rémunération au titre des cessions de parts dans le cas de la mise en place d'un marché secondaire prévu par l'article L214-93 II du code monétaire et financier,
- de clarifier les missions de la Société de Gestion et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion,
- et d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 19 des statuts comme suit :

#### Ancienne rédaction - Article 19

##### 19. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :

19.1. Au titre de la gestion de la Société :

10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

#### Nouvelle rédaction - Article 19

##### 19. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

19.1. Au titre de la gestion de la Société, 10 % (dix pour cent) hors taxes :

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés, sauf frais d'expédition,
- préparation des Assemblées Générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;

- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul ;

Etant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfiques et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

- information des Associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées générales de copropriété,
- toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- et, plus généralement toutes les missions incombant aux Administrateurs de biens.

19.2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution et du financement bancaire éventuel des programmes d'investissements, 10 % hors taxe sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Lorsque la Société aura atteint son capital plafond, et n'aura pas décidé de l'augmenter, cette commission sera ramenée à 6,5 % hors taxe du prix total versé par le souscripteur.

19.3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

19.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

19.2. Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : 10 % (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

19.3. Au titre de la cession des parts sociales :

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

19.4. Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Etant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms



### 19.5. La société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération, et frais, du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
  - suivi des négociations et des actes de vente
  - distribution le cas échéant des plus-values
- ### 19.5. La Société gardera en particulier en charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'étude se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),
- les frais de labellisation ou de mise aux normes,
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
- les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les impôts et taxes divers,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles, Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.

19.6. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

19.7. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 18 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

19.6. Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

19.7. Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

19.8. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

### VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de clarifier la stratégie d'investissement de la SCPI en précisant les possibilités d'investissement ouvertes à la SCPI à l'étranger, et d'adopter la nouvelle rédaction de la politique d'investissement mentionnée dans la Note d'information comme suit :

#### Ancienne rédaction - Politique d'Investissement

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2001, la politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégiera les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, boutiques et magasins) en France et le cas échéant à l'étranger. Depuis sa création, la SCPI privilégiait l'acquisition d'immeubles de logements, notamment ceux situés dans des secteurs sauvegardés ou dans des « périmètres de restauration immobilière ».

#### Nouvelle rédaction - Politique d'Investissement

La politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégiera les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, commerces, logistique, activité, hôtellerie...) en France et le cas échéant à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

### VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'allonger le délai de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration afin de favoriser la prise en compte du maximum de formulaires de vote pour les assemblées générales, et d'adopter la nouvelle rédaction d'un paragraphe de l'article 30 des statuts comme suit :

#### Ancienne rédaction - Article 30

##### INFORMATION DES ASSOCIÉS - VOTE PAR PROCURATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE

.../...

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de réunion.

.../...

#### Nouvelle rédaction - Article 30

##### INFORMATION DES ASSOCIÉS - VOTE PAR PROCURATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE

.../...

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion avant 12h00.

.../...

**VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes, et de modifier l'article 34 des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction - Article 34 Comptes sociaux**

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général suivant les modalités qui ont été fixées par décret et arrêté.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes.

En application de la loi n° 83-353 du 30 avril 1983 complétée par le décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et le décret n° 85-334 du 27 février 1985, il est précisé que l'amortissement du patrimoine immobilier locatif pourra se faire sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice. Les amortissements des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les amortissements des frais d'augmentation du capital, la commission de souscription et de recherche d'investissement, et éventuellement les amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilier du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

**Nouvelle rédaction - Article 34 Comptes sociaux**

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique des sociétés civiles de placement immobilier.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes.

Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi. La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés. Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

**VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de mettre à jour la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiqués dans les statuts, et de modifier l'article 17 des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction - Article 17 Société de Gestion**

.../...

17.2. La société « SOFIDY », société anonyme au capital de 550.128 €, dont le siège social est à ÉVRY (91026) 303 square des Champs Elysées, est nommée société de gestion pour une durée indéterminée

.../...

**Nouvelle rédaction - Article 17 Société de Gestion**

.../...

17.2. La société « SOFIDY », société par actions simplifiée dont le siège social est à ÉVRY-COURCOURONNES (91026) ÉVRY cedex, 303 square des Champs Elysées, immatriculée sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY est nommée société de gestion pour une durée indéterminée.

.../...

**VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01