



Auxerre - rue de la Fécauderie

Société Civile de Placements Immobiliers



# SOFIERRE

SCPI classique diversifiée

RAPPORT ANNUEL  
EXERCICE 2010

*Sofidy*



# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	<b>2</b>
<b>Chiffres clés 2010</b>	<b>3</b>
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2010</b>	<b>4</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	9
Gestion immobilière	10
Résultats financiers de l'exercice	11
Expertises et valeur de la société	13
Fiscalité	14
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	15
Perspectives	17
<b>Rapport financier sur l'exercice 2010</b>	<b>18</b>
Etat du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Compte de résultat de l'exercice	20
Annexe aux comptes annuels	22
Tableau de composition du patrimoine	27
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>31</b>
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>32</b>
<b>Projets de résolutions</b>	<b>36</b>

## **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE**

SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999, date de la reprise de sa gestion par SOFIDY, ses investissements vers les commerces et l'immobilier d'entreprise.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 04-20 du 11 mai 2004 actualisée en mai 2009.

Date de création : 1989

### **Siège Social**

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### **Conseil de Surveillance au 31 décembre 2010**

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

M. Patrick ARDIZZONI

M. Olivier BLICQ

Mme Isabelle DOUSSINEAU

M. Serge DRAHMANI

M. Régis GALPIN

M. Miguel GARCIA

Mme Sylvie HUGUET

M. Philippe HURBIN

M. Jacques MARY

### **Société de Gestion**

SOFIDY S.A.,

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042

Société Anonyme au capital de 544 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

### **Commissaires aux Comptes**

Titulaire : Cabinet GUINARD – M. Erwan GUINARD  
39 rue Aristide Briand – 94360 Bry sur Marne

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

### **Informations**

Monsieur Christian FLAMARION

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)

## CHIFFRES CLES 2010

	31.12.10		31.12.09	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	4 489 438		3 720 011	
dont loyers	3 050 304		2 709 240	
Charges	2 516 522		2 057 563	
Résultat	1 972 916	27,75	1 662 447	26,85
Bénéfice distribuable <sup>(1)</sup>	1 409 808		1 111 876	
Dividende ordinaire	1 674 984	26,52	1 365 594	24,00
Dividende exceptionnel			672 840	12,00
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	10 807 200		9 411 840	
Total des capitaux propres	23 671 731		19 729 399	
Immobilisations locatives	34 794 127		30 329 921	
Dettes bancaires	13 306 263		12 191 071	
Nombre de parts	71 100		61 920	
Nombre d'associés	764		694	
Capitalisation	33 061 500		28 792 800	
Prix de souscription <sup>(2)</sup>		465,00		465,00
Valeur de retrait		418,50		418,50
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	41 456 800	583,08	35 652 774	575,79
Valeur comptable	23 671 731	332,94	19 729 399	318,63
Valeur de réalisation	30 797 120	433,15	25 462 378	411,21
Valeur de reconstitution	37 074 935	521,45	30 747 612	496,57
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	20 966 m <sup>2</sup>		19 871 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier moyen (%)	98,34%		98,74%	
<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(3)</sup>		5,70%		5,33%
Revalorisation de la part sur l'exercice				3,33%

<sup>(1)</sup> après les distributions réalisées au titre de l'exercice 2010

<sup>(2)</sup> le prix de souscription par part a été porté à 520 € à compter du 10 janvier 2011

<sup>(3)</sup> dividende annuel ordinaire rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier

<b>Performance globale 2010</b>	<b>5,70 %</b>
TRI depuis janvier 2000 <sup>(2)</sup> :	11,94 %
TRI sur 5 ans :	15,86 %

<sup>(2)</sup> Date de reprise de la gestion par SOFIDY

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Cher (e)s Associé(e)s,

## **EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT**

La reprise économique attendue en 2010 reste encore fragile. En Europe, les politiques de restriction budgétaire engagées pour contenir les dettes publiques et les difficultés rencontrées par les Etats grec, irlandais puis portugais n'ont pas permis de créer les conditions d'une sortie de crise sereine. En France, l'activité économique repart timidement avec une progression du PIB de 1,7 %, une lente reprise des embauches et une consommation des ménages légèrement supérieure à celle de 2009.

Malgré un contexte économique toujours difficile, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a largement progressé avec plus de 12 milliards d'euros de transactions en 2010 contre 7,6 milliards en 2009 (source : CB Richard Ellis). Aux yeux des investisseurs, l'immobilier d'entreprise trouve son attrait dans le haut niveau des primes de risque offertes conjugué à des conditions de financement particulièrement favorables. Cette année encore, les actifs les plus sécuritaires en termes d'emplacement, de qualité des locataires ou encore de visibilité sur les loyers ont été privilégiés par les investisseurs.

### **Commerces**

Sur la lancée de 2009, les commerces ont été en 2010 les actifs immobiliers les mieux préservés des conséquences de la crise. Ils ont aiguisé l'appétit de nombreux investisseurs, la part des commerces dans les investissements en immobilier d'entreprise est ainsi passée d'environ 10 % entre 2000 et 2009 à 23 % en 2010. Le recentrage des investissements sur les meilleurs emplacements s'est accompagné d'une baisse des taux de rendements « prime » en centre-ville (entre 4 et 5,5%) quand les taux « non prime » tendaient à se stabiliser. La reprise même modérée de la consommation, conjuguée au dynamisme des grands réseaux commerciaux qui poursuivent leur transformation (distribution alimentaire) ou leur expansion (restauration rapide, enseignes internationales, etc.), a permis au marché de l'immobilier commercial de limiter l'impact d'une activité encore convalescente et fortement concurrencée par l'essor du commerce électronique.

### **Bureaux**

Avec des volumes de transaction en hausse de 16 % par rapport à 2009, les bureaux représentent toujours l'essentiel (64%) des opérations réalisées par les investisseurs. L'Ile de France a été marquée par le retour des grandes transactions, et par la poursuite du repli des taux « prime ». Ce phénomène reste cependant limité aux actifs les moins risqués. Pour le reste, les difficultés du marché de l'emploi, les négociations engagées par les locataires, l'obsolescence au regard des nouvelles normes, sont autant de facteurs qui mettent sous pression la valeur des actifs les moins adaptés.

### **Logements**

La reprise de l'immobilier résidentiel amorcée fin 2009 s'est confirmée en 2010 avec des ventes de logements anciens en progression de 29,9 % en France. La baisse des taux d'intérêts d'emprunts immobiliers, qui ont atteint des plus bas historiques en 2010, a largement contribué à l'animation du marché. Ce mouvement s'est logiquement accompagné d'une hausse de la valeur des logements (+ 1,5 % en France sur les logements anciens, source : FNAIM) dans des proportions parfois importantes (+ 15,7 % à Paris). Même si la baisse des mises en chantier consécutive à la crise financière a finalement été enrayerée en 2010 avec une hausse de 3,5 % par rapport en 2009, le déficit de logements alimenté par la pression démographique reste une réalité en France.

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

- elle a rouvert la SCPI à la collecte d'épargne nouvelle, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, et afin d'augmenter la mutualisation du patrimoine,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement active et sélective, avec recours à l'effet de levier du crédit, afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long terme,
- elle maintient sa politique d'arbitrage sur les immeubles d'habitation de Paris, Versailles et Nîmes pour poursuivre le recentrage de la SCPI vers l'immobilier d'entreprise,
- elle s'est attachée à maintenir un taux d'occupation du patrimoine élevé.

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

En 2010, 9 658 nouvelles parts ont été souscrites et 478 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 4 290 927 €.

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
2005	8 648 040,00	615 176,00	169 311,50	56 895	678	61 518,00	305,00
2006	8 665 368,00	385 850,00	69 923,00	57 009	674	38 585,00	365,00
2007	8 623 568,00	369 095,00	- 65 488,00	56 734	659	36 909,50	435,00
2008	8 553 344,00	219 600,00	- 163 530,00	56 272	651	21 960,00	450,00
2009	9 411 840,00	2 919 105,00	2 619 797,00	61 920	694	291 911,00	465,00
2010	10 807 200,00	4 490 970,00	4 290 927,00	71 100	764	449 097,00	465,00

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, le prix de la part a été augmenté de 465 € à 520 € à compter du 10 janvier 2011. Cette progression vise à accompagner la hausse de la valeur de reconstitution de la SCPI.

### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 478 parts ont été retirées pendant l'année 2010. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés dans le mois de leur demande. Au 31 décembre 2010, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2006	-	1 000	1,76 %	1,75 %	N/S	-	-
2007	-	1 194	2,09 %	2,10 %	N/S	-	-
2008	-	950	1,67 %	1,69 %	N/S	-	-
2009	-	723	1,28 %	1,17 %	N/S	-	-
2010	-	478	0,77 %	0,67 %	N/S	-	-

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS 2010

En 2010, SOFIPIERRE a réalisé des acquisitions pour un montant total de 4 846 K€. Ces acquisitions ont concerné :

- un ensemble de sept boutiques situé à Massy (91) à proximité de la nouvelle gare, dans un programme construit récemment. Cette acquisition présente un prix de revient global de 3 058 K€ frais inclus et affiche une rentabilité nette moyenne de 7,38 %.
- deux agences bancaires acquis en indivision avec la SCPI Immorente. La quote-part de Sofipierre, soit 20%, représente un montant investi de 1 788 K€ et un loyer de 115 K€, faisant ressortir une rentabilité immédiate de 6,45 %.

Ces acquisitions sont détaillées dans le tableau ci-après :

Adresse	Locataires / Activité	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix de revient de l'acquisition en euros	Rentabilité
28 Rue Lucien Sergent 91300 MASSY (91)	L'ADRESSE / Agence immobilière	27/09/2010	64		
28 Rue Lucien Sergent 91300 MASSY (91)	AAC 3000 / Auto école	27/09/2010	74		
15 bis Place de l'Union Européenne 91300 MASSY (91)	Maison de la presse / Presse	27/09/2010	163		
13 Place de l'Union Européenne 91300 MASSY (91)	Au Living / Restaurant	27/09/2010	230	3 058 000	7,38%
19 Place de l'Union Européenne 91300 MASSY (91)	Europtique / Opticien	27/09/2010	82		
40 Avenue Raymon Aron 91300 MASSY (91)	Fleurs de Massy / Fleuriste	27/09/2010	60		
36 Avenue Raymond Aron 91300 MASSY (91)	Le Tran / Pharmacie	27/09/2010	75		
7 avenue Edouard VII BIARRITZ (64)	Barclays / Banque	17/12/2010	166 <sup>(1)</sup>	597880 <sup>(1)</sup>	6,59%
89/91 rue du Faubourg Saint Honoré PARIS (8ème)	Barclays / Banque	17/12/2010	182 <sup>(1)</sup>	1190340 <sup>(1)</sup>	6,38%
<b>TOTAL</b>			<b>1 096</b>	<b>4 846 220</b>	<b>7,04%</b>

<sup>(1)</sup> correspondant à la quote-part de 20% de SOFIPIERRE dans l'indivision avec la SCPI IMMORENTE

Avec ces investissements, SOFIPIERRE poursuit sa reconversion vers un patrimoine à majorité de murs de boutiques tout en respectant les critères de mutualisation et de sécurité de son portefeuille.

### FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

L'acquisition du portefeuille de commerces situés à Massy a été partiellement financée par un emprunt bancaire à hauteur de 1 800 K€ sur 15 ans au taux fixe de 3,20 %.

Au 31 décembre 2010, les ratios d'endettement ont évolué de la manière suivante :

- la dette nette rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs ressort à 21,6 % au 31 décembre 2010 contre 23,7 % au 31 décembre 2009,
- la dette bancaire rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice précédent (ce ratio doit rester inférieur à 50 % conformément aux statuts) ressort à 37,3 % au 31 décembre 2010 contre 37,2 % au 31 décembre 2009.

<i>en euros</i>	<b>31.12.10</b>	<b>31.12.09</b>
Emprunts bancaires	13 306 263	12 191 071
Trésorerie	4 361 403	3 739 556
Dette nette	8 944 860	8 451 515
Valeurs d'expertises hors droits	41 456 800	35 652 774
Dette nette 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N	21,6%	23,7%
Emprunts 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N-1	37,3%	37,2%

La part des emprunts à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 24,7 % au 31 décembre 2010 contre 28 % à la fin de l'exercice précédent. Ce pourcentage est ramené à 17,1 % après prise en compte d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 4%) de 1 M€ à effet différé du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2014. Compte tenu du faible niveau des taux d'intérêts au cours de l'exercice, le coût moyen de la dette bancaire s'est encore réduit à 3,85 % en 2010 contre 4,16 % en 2009. Le coût moyen a profité de la forte baisse des taux sur l'exercice.

## ARBITRAGES 2010

Les arbitrages se sont limités en 2010 à la vente de trois emplacements de parking rue de Grenelle à Paris pour un prix total net vendeur de 240 000 €, dégagant une plus-value nette de fiscalité de 74 134 €.

	Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins values nettes de fiscalité*	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/09
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010	240.000 €	74.134 €	+ 213,33 %

\* hors rémunération de la société de gestion

Au 31 décembre 2010, votre SCPI est engagée dans la cession d'un actif vacant situé à Bondoufle ainsi que d'un appartement libre situé à Nîmes (30).

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2010

### Evolution du patrimoine de fin 2009 à fin 2010 [en % des valeurs vénales HD]

	31.12.09	31.12.10
Commerces de centre-ville	43,29 %	48,85%
Moyenne surface de périphérie	10,58 %	9,85%
Bureaux	32,11 %	27,81%
Activité	3,66 %	3,25%
Habitation	10,37 %	10,24%

### Composition du patrimoine à fin 2010 [en % des valeurs vénales HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2010	TOTAL 2009
Paris	9,05%		15,16%		24,21%	23,26%
Région Parisienne		18,21%	20,50%	1,23%	39,94%	37,14%
Province	1,20%	9,60%	23,03%	2,02%	35,85%	39,60%
<b>TOTAL 2010</b>	<b>10,25%</b>	<b>27,81%</b>	<b>58,69%</b>	<b>3,25%</b>	<b>100,00%</b>	
<b>TOTAL 2009</b>	<b>15,08%</b>	<b>35,28%</b>	<b>45,66%</b>	<b>3,98%</b>		<b>100,00%</b>

### Composition du patrimoine à fin 2010 [en surfaces (m<sup>2</sup>)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	365		1 153		1 518
Région Parisienne		3 518	3 460	1 575	8 553
Province	173	2 179	7 260	1 283	10 895
<b>TOTAL</b>	<b>538</b>	<b>5 697</b>	<b>11 873</b>	<b>2 858</b>	<b>20 966</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Malgré la libération en avril 2010 d'un local de 1 575 m<sup>2</sup> situé à Bondoufle (en cours de cession), le taux d'occupation financier moyen de l'exercice s'est maintenu à un niveau très élevé (98,34 %).

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

La vacance de 1,66 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 50 450 €.

### Evolution du taux d'occupation financier entre 2003 et 2010

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
97,13 %	96,61 %	96,79 %	97,41 %	97,24 %	97,87 %	98,74 %	98,34 %

### LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

La gestion locative a été marquée par le renouvellement d'un bail commercial à Paris (11<sup>ème</sup>). Un droit d'entrée de 50 K€ a été perçu lors de la signature d'un nouveau bail en contrepartie d'un abandon de créance du même montant auprès du locataire sortant (pas de revenu net pour la SCPI).

<i>En euros</i>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	16 020 €	17 480 €	1 460 €	9,11%
Relocations	- €	- €	- €	
Cessions de bail avec déspecialisation	- €	- €	- €	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>16 020 €</b>	<b>17 480 €</b>	<b>1 460 €</b>	<b>9,11%</b>
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		- €		
<b>TOTAL</b>		<b>17 480 €</b>		

### HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre à SOFIPIERRE en 2010.

### LITIGES

Au 31 décembre 2010, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque de contentieux notable est à signaler. Il porte sur un local commercial dont l'exploitation pourrait être compromise et pour lequel une provision de 75 000 € avait déjà été constituée au 31 décembre 2009. L'évolution de la situation au 31 décembre 2010 n'a pas nécessité de provision complémentaire.

## **GESTION IMMOBILIERE**

### **GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE**

---

Pour rappel, de même que pour les exercices précédents, une provision pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2009	410 126 €
+ Nouvelle provision constituée en 2010	90 977 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2010	- 92 636 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2010	408 467 €

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2011-2015 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2011 et 2012, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2013, 2014 et 2015, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

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

---

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

Les honoraires facturés par GSA Immobilier au titre de ces prestations ont représenté 24 657 € HT en 2010, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

### **ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement l'immobilier d'entreprise.

Conformément à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2011 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

SOFIPIERRE s'attache au strict respect des normes et dispositions réglementaires relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires et environnementales 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.

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2010 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

La politique d'investissement avec recours à l'emprunt a continué à porter ses fruits en 2010. La progression des revenus (+ 1,9 %) conjuguée à la maîtrise des charges immobilières (- 5,8 %) permet au résultat par part de SOFUPIERRE de passer de 29,16 € en 2009 à 31,21 € en 2010, soit une progression de 7,0 %.

<i>En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice</i>	EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	35,89	96,0%	38,75	95,0%	42,20	94,8%	48,38	98,8%	49,31	98,9%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,48	4,0%	2,06	5,0%	2,33	5,2%	0,60	1,2%	0,57	1,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>37,38</b>	<b>100,0%</b>	<b>40,81</b>	<b>100,0%</b>	<b>44,53</b>	<b>100,0%</b>	<b>48,97</b>	<b>100,0%</b>	<b>49,88</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	3,59	9,6%	3,87	9,5%	4,18	9,4%	4,83	9,9%	4,86	9,8%
Autres frais de gestion	1,95	5,2%	2,45	6,0%	2,23	5,0%	1,51	3,1%	2,43	4,9%
Charges locatives non récupérées	2,29	6,1%	1,74	4,3%	2,46	5,5%	1,79	3,7%	1,99	4,0%
Sous total CHARGES EXTERNES	7,83	21,0%	8,06	19,7%	8,86	19,9%	8,13	16,6%	9,28	18,6%
Charges financières	6,81	18,2%	8,01	19,6%	7,92	17,8%	8,14	16,6%	7,59	15,2%
Amortissements nets	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Provisions nettes	1,13	3,0%	1,21	3,0%	0,96	2,2%	3,54	7,2%	1,80	3,6%
Sous total CHARGES INTERNES	7,94	21,2%	9,22	22,6%	8,88	19,9%	11,68	23,9%	9,39	18,8%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15,77</b>	<b>42,2%</b>	<b>17,28</b>	<b>42,3%</b>	<b>17,74</b>	<b>39,9%</b>	<b>19,81</b>	<b>40,5%</b>	<b>18,67</b>	<b>37,4%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>21,60</b>	<b>57,8%</b>	<b>23,53</b>	<b>57,7%</b>	<b>26,78</b>	<b>60,1%</b>	<b>29,16</b>	<b>59,5%</b>	<b>31,21</b>	<b>62,6%</b>
dont :										0,0%
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	18,00	48,2%	20,01	49,1%	24,00	53,9%	24,00	49,0%	26,52	53,2%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	17,62	47,1%	19,49	47,8%	23,39	52,5%	23,78	48,6%	26,36	52,8%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>3,60</b>		<b>3,49</b>		<b>2,78</b>		<b>5,16</b>		<b>4,69</b>	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau							12,00			
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>21,44</b>		<b>25,06</b>		<b>28,11</b>		<b>19,48</b>		<b>21,15</b>	

\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

\*\* hors distribution exceptionnelle

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1) (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage
<b>2006</b>	2 023 494 €	892 353 €	[202 976]	44,10%
<b>2007</b>	2 168 258 €	977 748 €	[219 102]	45,09%
<b>2008</b>	2 321 346 €	998 455 €	[234 976]	43,01%
<b>2009</b>	2 709 240 €	1 129 580 €	[275 198]	41,69%
<b>2010</b>	3 050 304 €	1 180 397 €	[307 501]	38,70%

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

Hors frais financiers liés à la dette, le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives diminue et ressort à 22,97 % en 2010 contre 24,56 % l'exercice précédent.

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2005	273,00 €	245,70 €	11,42 %	12,69 %	5,32 %	5,91 %
2006	305,00 €	274,50 €	12,26 %	13,63 %	5,90%	6,56 %
2007	365,00 €	328,50 €	11,18 %	12,42 %	5,49 %	6,10 %
2008	435,00 €	391,50 €	10,24 %	11,37 %	5,52 %	6,13 %
2009	450,00 €	405,00 €	10,88 %	12,09 %	5,33 %	5,93 %
2010	465,00 €	418,50 €	10,72 %	11,91 %	5,70 %	6,34 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1<sup>er</sup> janvier dans le cadre du régime du capital variable.

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

(5) Dividende ordinaire versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %), hors dividende exceptionnel.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part en début d'exercice procure une rentabilité de 5,70 %. Après la clôture de l'exercice, la part de la SCPI a été revalorisée pour s'établir à 520 € au 10 janvier 2011, soit une progression de 11,83 %.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2009 <sup>(*)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2010
Fonds collectés <sup>(1)</sup>	31 197 309	4 418 314	35 615 623
+ Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	13 966 902	165 351	14 132 253
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	- 3 762 469	74 649	- 3 687 820
+ Emprunts	12 750 791	1 164 960	13 915 751
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(3)</sup>	- 7 761 206	- 887 787	- 8 648 993
- Achat d'immeubles	- 45 471 358	- 4 590 335	- 50 061 693
= Sommes restant à investir	<b>919 969</b>	<b>345 152</b>	<b>1 265 121</b>

(\*) Depuis l'origine de la société

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB du 4 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...) ne sont pas pris en compte.

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2010 est de 30 jours à date de facture.

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

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

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2010.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. En raison de leur date d'acquisition ultérieure à septembre 2010, les actifs acquis au cours de l'exercice n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Ces acquisitions sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations BNP Paribas Real Estate, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

<i>en Euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	33 304 351	41 456 800	41 456 800
Montant des droits et frais d'acquisitions	3 322 201		2 570 322
- Amortissements	-3 322 201		
- Dépréciation d'actifs	-1 135 312		
- Provision pour gros entretien	-408 467		
<b>SOUS TOTAL</b>	31 760 572	41 456 800	44 027 122
Agencements	2 570 839		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	2 570 839	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	54 250	54 250	54 250
Immobilisations financières	16 826	16 826	16 826
Liquidités nettes à investir	-10 730 756	-10 730 756	-10 730 756
<b>SOUS TOTAL</b>	-10 659 680	-10 659 680	-10 659 680
Commission de souscription	4 041 482		3 707 494
- Amortissements	-4 041 482		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	3 707 494
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	23 671 731	30 797 120	37 074 935
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2009</b>	71 100	71 100	71 100
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2011 du solde du dividende 2010.</b>	332,94	433,15	521,45
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010</b>	343,33	443,55	531,84

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

<i>En euros</i>	31/12/2009	31/12/2010	△ 2009/2010
	<b>Valeurs après distribution en 2011 du solde du dividende 2010</b>		
Valeur comptable / part	318,63	332,94	4,49%
Valeur de réalisation / part	411,21	433,15	5,34%
Valeur de reconstitution / part	496,57	521,45	5,01%
	<b>Valeurs avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010</b>		
Valeur comptable / part	329,37	343,33	4,24%
Valeur de réalisation / part	421,95	443,55	5,12%
Valeur de reconstitution / part	507,31	531,84	4,84%

## FISCALITE 2010 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

---

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

Revenus fonciers bruts	:	54,70 €	- Produits financiers	:	0,54 €
- Frais et charges déductibles	:	17,39 €			
- Intérêts d'emprunts	:	7,31 €			
= Revenus fonciers nets	:	30,00 €			
Rappel Dividende	:	26,52 €			

- Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
  - Revenu imposable : 32,36 €

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

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

### **ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

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

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

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

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

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

### **CONTROLE INTERNE**

---

#### **Objectifs**

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

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

#### **Environnement de contrôle**

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

Le « Code de déontologie et de bonnes pratiques de la profession de gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français » est attaché au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce règlement. Il en sera de même avec le code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI en cours d'élaboration.

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

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

### **Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables.

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

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

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

## PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance de la SCPI, la Société de Gestion entend mener une politique de collecte mesurée d'épargne nouvelle. La trésorerie disponible sera investie dans des actifs immobiliers commerciaux et de bureaux avec recours modéré à l'emprunt dans un contexte de taux d'intérêts très favorable. La politique d'arbitrage des logements au fur et à mesure de leur vacance sera poursuivie.

Afin de financer cette politique, 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 20 728 400 €. 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 2010.

<b>Valeur de réalisation au 31 décembre 2010</b>	<b>Endettement maximum autorisé par les statuts</b>	<b>Dette bancaire au 31 décembre 2010</b>	<b>Capacité d'emprunt au 1<sup>er</sup> janvier 2011</b>
41 456 800 €	20 728 400 €	13 306 263 €	7 422 137 €

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2010

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2010		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	35 875 189	41 456 800	31 504 456	35 652 774
Immobilisations en cours	54 250		0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 1 135 312	-	- 1 174 535	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 408 467	-	- 410 126	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 34 385 661</b>	<b>= 41 511 050</b>	<b>= 29 919 795</b>	<b>= 35 652 774</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				0
Immobilisations incorporelles				0
Immobilisations corporelles d'exploitation				0
Immobilisations financières	16 826	16 826	15 906	15 906
Créances				
Locataires et comptes rattachés	285 108	285 108	307 332	307 332
Autres créances	377 067	377 067	335 389	335 389
Provisions pour dépréciation des créances	- 117 745	- 117 745	- 94 808	- 94 808
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	3 894 768	3 894 768	3 402 742	3 402 742
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	466 635	466 635	336 814	336 814
Provisions générales pour risques et charges	- 75 000	- 75 000	- 75 000	- 75 000
Dettes				
Dettes financières	- 13 915 751	- 13 915 751	- 12 750 791	- 12 750 791
Dettes d'exploitation	- 1 536 442	- 1 536 442	- 1 516 846	- 1 516 846
Dettes diverses	- 92 505	- 92 505	- 104 121	- 104 121
<b>TOTAL II</b>	<b>= -10 697 040</b>	<b>= -10 697 040</b>	<b>= -10 143 384</b>	<b>= -10 143 384</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	999	999	544	544
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		0
Produits constatés d'avance	- 17 889	- 17 889	- 47 556	- 47 556
<b>TOTAL III</b>	<b>= -16 890</b>	<b>= -16 890</b>	<b>= -47 012</b>	<b>= -47 012</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 23 671 731</b>	<b>=</b>	<b>= 19 729 399</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 30 797 120</b>	<b>=</b>	<b>= 25 462 378</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.09	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.10
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	9 411 840		1 395 360	10 807 200
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	21 785 469		3 022 954	24 808 423
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-8 935 741		-848 564	-9 784 305
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-3 762 469		74 649	-3 687 820
<b>Réserves</b>	24 350			24 350
<b>Report à nouveau</b>	1 487 863	-375 987		1 111 876
<b>Résultat de l'exercice</b>	1 662 447	-1 662 447	1 972 916	1 972 916
Acomptes sur distribution	-2 038 434	2 038 434	-1 674 984	-1 674 984
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 729 399</b>	<b>0</b>	<b>3 942 331</b>	<b>23 671 730</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 050 304	2 709 240
Charges facturées	254 972	275 479
Impôts facturés	200 435	161 923
Produits annexes	64 602	42 869
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	12 682	23 409
Provisions pour grosses réparations	92 636	44 463
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	775 400	422 710
Autres produits	3	5 845
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>4 451 034</b>	<b>3 685 937</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	35 971	34 073
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>35 971</b>	<b>34 073</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	2 433	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>2 433</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 489 438</b>	<b>3 720 011</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>4 489 438</b>	<b>3 720 011</b>

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

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	455 407	437 402
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 905	23 143
Grosses réparations	92 636	44 463
Autres charges immobilières	94 118	79 000
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	307 501	275 198
Commission de souscription	449 097	291 911
Frais d'acquisitions	311 303	130 800
Diverses charges d'exploitation	135 149	86 090
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	35 619	68 649
Provisions pour grosses réparations	90 977	81 696
Provisions pour risques et charges	0	75 000
Autres charges	33 195	10
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>2 036 907</b>	<b>1 593 359</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	479 615	464 204
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>479 615</b>	<b>464 204</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 516 522</b>	<b>2 057 563</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>1 972 916</b>	<b>1 662 447</b>
<b>Total général</b>	<b>4 489 438</b>	<b>3 720 011</b>

## ANNEXE

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants.

La société BNP Paribas Real Estate procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant. En raison de leur date d'acquisition ultérieure à septembre 2010, les actifs acquis au cours de l'exercice n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Ces acquisitions sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

#### • Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant de 33 304 351 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 2 570 839 €.

#### • Provisions liées aux placements immobiliers

Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2009	410 126 €
+ Nouvelle provision constituée en 2010	90 977 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2010	- 92 636 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2010	408 467 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2011 à 2015 sur la base de travaux d'ores et déjà identifiés complété par une analyse statistique.

#### • Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 16 826 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2010, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, le plus souvent pour les termes échus, soit 122 913 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 162 195 €, provisionnés à hauteur de 117 745 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 339 144 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 333 502 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 35 383 € (essentiellement de la TVA déductible pour 24 619 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie au 31 décembre 2010 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 3 894 768 €
- Disponibilités en banque : 466 635 €

- **Provisions générales pour risques et charges**

Une provision de 75 000 € destinée à faire face au risque lié à la remise en cause probable de l'exploitation d'un local commercial a été constituée en 2009. L'évolution de la situation au 31 décembre 2010 ne nécessite pas d'ajustement de la provision.

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

**Dettes financières :**

- Dettes bancaires 13 235 837 €
- Intérêts courus non échus 70 426 €
- Dépôts de garantie 609 488 €

**Dettes d'exploitation :**

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 126 138 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 333 502 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 135 754 €) 240 413 €
- Dettes fiscales / TVA 26 703 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 70 504 €
- Dividendes du 4ème trimestre 739 169 €
- Dettes sur immobilisations 13 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 92 505 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

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

<i>en Euros</i>	<b>Primes d'émission</b>	<b>Prélèvements sur la prime d'émission</b>
Primes d'émission	24 808 423	
Ecart sur dépréciation d'actifs		1 135 312
Frais acquisitions		2 583 963
Frais acquisitions sur actifs vendus		738 237
Commission de souscription		4 041 482
Ecart sur remboursements de parts		1 285 310
Solde non affecté de la prime d'émission	15 024 118	

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

Au 31 décembre 2010, les moins values cumulées réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à - 3 687 820 €.

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2010 ressort à :	1 972 915,97 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	935 814,56 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2011 s'est élevé à :	739 169,37 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	297 932,04 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2010
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	28 872 940	4 536 601	105 190	33 304 351
Immobilisations en cours	0	54 250		54 250
Immobilisations corporelles d'exploitation	2 631 515		60 675	2 570 839
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	15 907	919		16 826
	<b>31 520 362</b>	<b>4 591 770</b>	<b>165 865</b>	<b>35 946 266</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2010
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	0			0
Terrains et constructions locatives	1 174 535		39 223	1 135 312
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	94 807	35 619	12 682	117 744
<b>Provisions</b>				
Pour risques	75 000			75 000
Pour grosses réparations	410 126	90 977	92 636	408 467
	<b>1 754 469</b>	<b>126 596</b>	<b>144 541</b>	<b>1 736 523</b>

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 17 889 € et correspondent aux droits d'entrée versés par de nouveaux locataires et étalés sur trois ans.

- **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 et HSBC France, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens suivants financés par emprunt : rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt, rue Mesplé à Toulouse, rue de la convention à Bonneuil sur Marne, place des Cordeliers à Auxerre, le portefeuille ISMO (avenue du Général Leclerc / rue Poirier de Narcay, rue de liège / rue Amsterdam, rue Gay-Lussac, rue du chemin vert et rue du Dragon à Paris), Bd Magenta à Paris, rue Albert Sarraut à Versailles, rue de Reuilly à Paris, rue du Faubourg St Antoine à Paris, Bd des Coquibus à Evry, avenue du Président Ramadier à Limoges, rue du Dr Zamenhof à Rueil Malmaison, place du théâtre à Chambéry, rue Lepelletier à Lille, rue Romiguières à Toulouse, place Jules ferry à Lyon, avenue de la source à Montigny-le-Bretonneux, rue de la république à Creil, avenue du Général de Gaulle à Bussy-Saint-Georges, boulevard Fernand Hostchy à Croisy-sur-Seine, rue du Viaduc à Issy-les-Moulineaux, place du Pontel à Ambert, rue du Général Mitry à Houdain, route de Valence à Roussillon et rue Charles Gilles à Tours, rue Lucien Sergent à Massy, avenue Raymond Aron à Massy et place de l'Union européenne à Massy.

- **Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2010, la SCPI est engagée par la signature d'un compromis à l'achat d'une agence bancaire (en indivision avec la SCPI Immorente, la quote-part de Sofipierre s'élevant à 20%) pour un montant de 540 000 € (hors frais d'achat).

Au 31 décembre 2010, une promesse était signée en vue de vendre un magasin / entrepôt à Bondoufle pour un prix net vendeur de 530 000 €.

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

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

## **C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

---

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	3 114 906 €
- les charges et taxes refacturées :	455 407 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	35 971 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 64 602 €, correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	455 407 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	254 972 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	200 435 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	31 905 €
- les gros travaux et réparations :	92 636 €
- le poste « autres charges immobilières » :	94 118 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	82 636 €

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 1 336 € au titre de 2010, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 100% au titre de la 1<sup>ère</sup> année d'application.

- **Charges d'exploitation de la Société**

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2010 s'établit à 307 501 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2010 à :

- frais de souscription :	449 097 €
- frais d'achat du patrimoine :	311 303 €

Le poste « transferts de charges » intègre également les honoraires sur les cessions 2009 facturés à la SCPI en 2010 (15 000 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ».

Outre les honoraires sur cessions précités, les diverses charges d'exploitation, soit 135 149 €, sont constituées notamment :

- de frais d'actes et contentieux	15 790 €
- des frais d'expertise immobilière	22 088 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	14 000 €
- des jetons de présence	8 700 €
- de frais postaux	4 978 €
- des honoraires divers (dont frais de défense de l'ADAHAP pour 2009 : 36 970 €)	55 522 €
- de la TVA non récupérable	6 029 €

• *Dotations aux amortissements et provisions*

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 90 977 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 35 619 €.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2009</i>			<i>Au 31 décembre 2010</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Habitation	5 059 640	3 696 642	-1 362 998	4 893 774	4 246 730	-647 044
Bureaux	9 954 062	11 447 000	1 492 938	9 954 062	11 529 000	1 574 938
Commerces de centre-ville	12 375 280	15 432 778	3 057 497	16 908 480	20 250 470	3 341 990
Moyenne surface de périphérie	3 012 785	3 770 354	757 569	3 016 185	4 082 000	1 065 815
Activités	1 102 689	1 306 000	203 311	1 102 689	1 348 600	245 911
<b>TOTAL</b>	<b>31 504 456</b>	<b>35 652 774</b>	<b>4 148 318</b>	<b>35 875 189</b>	<b>41 456 800</b>	<b>5 581 611</b>

Les valeurs ci-dessus ne sont pas comparables d'un exercice à l'autre en raison de la concomitance de cessions et d'achats réalisés en 2010. La comparaison des valeurs vénale et des prix d'achat fait ressortir une plus-value latente globale de 5,582 M€.

**TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010**

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient		
PARIS	75007	84 rue de Grenelle	GAZZANO/POZZI	Hab	2p / +2	47	11/10/1989	2 910 252,14	1 678 709,14	301 900,64	5 067 613,87		
				Hab	2p / +3	47							
				Hab	3p / +3	122							
				Hab	5/6p / +4+5	148							
NIMES	30000	18-20 rue du Gal Perrier		Bou	RDC	71	28/12/1990	54 366,41	71 392,52	7 640,26	133 399,19		
				Bou	RDC	50		37 983,37	49 878,75	5 337,91	93 200,02		
				Bou	RDC	45		34 327,46	45 077,91	4 824,13	84 229,50		
				Bou	RDC	15		11 424,71	15 002,63	1 605,55	28 032,89		
				Bou	RDC	129		98 602,90	129 482,71	13 856,93	241 942,55		
				Bou	RDC	206		156 777,55	205 876,11	22 032,38	384 686,04		
				Hab	2p / +2	46		34 891,08	45 818,04	4 903,34	85 612,45		
				Hab	3p / +2	67		51 220,80	67 261,80	7 198,20	125 680,80		
				Hab	3p / +4	60		45 660,77	59 960,52	6 416,83	112 038,13		
				BOULOGNE	92200	39-41 rue de la Sausnière		Bur	+ 1	178	03/05/1994	2 640 416,98	202 378,65
LES AYYELLES	08000	Centre Cial "Les Ayyelles" - Zone Cora		Bur	+ 2	178							
				Bur	RDC	68							
				Bur	+ 3	182							
				Bur	+ 4	182							
				Bur	+ 5	160							
				Mag	RDC	144	03/03/2000	192 436,78		15 854,28	208 291,06		
				Mag	RDC	50							
				Mag	RDC	149							
				Mag	RDC	152	20/03/2000	109 763,29		8 984,21	118 747,50		
				LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye		Mag	RDC	149			
CHATILLON	92320	4 ave St-Exupéry		Bou	RDC	105	02/08/2001	182 938,82		12 094,00	195 032,82		
				Bou	RDC/+1/+2	179	03/10/2001	73 175,53		12 424,31	85 599,84		
VILLENEUVE ST GEORGES	94190	25, rue de Paris		Mag	RDC	132	31/10/2001	103 207,98		6 081,27	109 289,25		
				Bou	RDC/SS	28	14/12/2001	73 175,53		6 087,90	79 263,43		
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig		Bou		194	14/12/2001	594 551,17		24 393,81	618 944,98		
				Bou		104							
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe		Mag	RDC	149							
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton		Mag	RDC	149							
				Bou		104							
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis		Mag	RDC	765	11/10/2002	282 031,00		28 132,06	310 163,06		
BONDOUFLE	91070	rue du Canal		Mag	RDC/+1	1 575	25/11/2002	343 328,81		41 013,93	384 342,74		
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine		Ent	RDC/+1	1 283	29/07/2003	759 360,00		41 680,57	801 040,57		

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE	Bur	RDC	38	17/12/2003	304 585,90			304 585,90
			OPAC COMMUNAUTAIRE	Bur	RDC/ss+1	209					
			ORANGE France	Bur		2					
TOULOUSE	31000	8 rue Mespilé	Département Haute Garonne	Bur	1er/ss	1 010	15/06/2004	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	Mag	RDC	883	23/07/2004	1 000 000,00		65 710,41	1 065 710,41
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	Bou	RDC/cave	115	04/11/2004	400 000,00		47 232,28	447 232,28
			MELISSANDE	Bou	RDC	244					
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Assedic	Bur	RDC	81	10/11/2004	80 700,00		10 493,96	91 193,96
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narçay	G E D	Bou	RDC	72	15/12/2004	280 000,00		32 560,88	312 560,88
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	BEN SOUSSAN JO MARCEL	Bou	RDC	19	15/12/2004	61 000,00		7 132,94	68 132,94
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	Bou	RDC	40	15/12/2004	182 000,00		21 181,99	203 181,99
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	Bou	RDC	175	15/12/2004	241 000,00		28 032,36	269 032,36
PARIS	75006	6 rue du Dragon	Bonnique Paris	Bou	RDC	61	15/12/2004	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	Bou	RDC	38					
PARIS	75010	16 Bld Magenta	SARL VOLTAIRE COMMUNICATION	Bou	RDC	258	15/04/2005	685 000,00		88 577,51	773 577,51
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	Mag	RDC	388	28/04/2005	550 000,00		65 275,48	615 275,48
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	Bou	RDC	202	10/05/2005	541 195,00		97 041,35	638 236,35
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	AU BONHEUR DES RONDES	Bou	RDC	33	19/07/2005	228 000,00		26 487,87	254 487,87
EVRY	91000	56 bid des Coquibus	UNIVERSITE EVRY VAL D'ESSONNE	Bur	RDC	2 240	27/12/2005	2 820 000,00		181 137,01	3 001 137,01
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	Bou	RDC	88	06/01/2006	140 000,00		10 035,10	150 035,10
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	DG	Bou	RDC	75	12/02/2007	320 000,00		44 699,88	364 699,88
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Bernard Francoise	Bou	RDC	77	06/04/2007	600 000,00		71 774,69	671 774,69
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	Bou	RDC	200	16/04/2007	720 000,00		85 469,60	805 469,60
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Libre	Bou	RDC	55	20/06/2007	300 000,00		19 008,90	319 008,90
			Bretauudeau	Bou	RDC	33					
			Ircem	Bou	RDC	66					
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Ducros Laetitia	Bou	RDC	81	13/07/2007	130 000,00		16 884,07	146 884,07
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Sushi Han	Bou	RDC	45	27/07/2007	186 286,00			186 286,00
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	Bou	RDC	76	27/07/2007	154 447,00			154 447,00
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Phone Monde	Bou	RDC	50	18/06/2008	122 000,00		16 381,85	138 381,85
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	Bou	RDC	42	20/06/2008	160 000,00		23 050,29	183 050,29
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	Bou	RDC	49	09/09/2008	320 000,00		43 800,00	363 800,00

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient
LYON	69006	15 place Jules Ferry	DS Avocat	Bur	RDC	227	08/10/2008	2 450 000,00		232 913,83	2 682 913,83
					1er/2ème	414					
					1er/2ème	315					
					2ème	213					
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	Bou	RDC	124	25/03/2009	308 600,00		31 445,16	340 045,16
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	Bou	RDC	67	25/03/2009	166 800,00		16 250,99	183 050,99
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Manpower	Bou	RDC	101	25/03/2009	266 926,00		27 440,31	294 366,31
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	Hair Croissy	Bou	RDC	74	25/03/2009	209 358,00		21 705,73	231 063,73
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Helena	Bou	RDC	67	25/03/2009	204 206,00		21 263,58	225 469,58
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	Bou	RDC	206	09/07/2009	278 330,00			278 330,00
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	Bou	RDC	250	09/07/2009	366 670,00			366 670,00
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphandéry	Petit Casino	Bou	RDC	199	09/07/2009	224 800,00			224 800,00
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	Bou	RDC	1 604	01/12/2009	493 760,00		2 373,00	496 133,00
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	Bou	RDC	1 021	01/12/2009	881 954,00		4 181,00	886 135,00
ROUSSILLON	38150	5-7 route de Valence	Distribution Casino	Bou	RDC	297	01/12/2009	227 227,00		1 017,00	228 244,00
TOURS	37000	85-37 rue Charles Gille		Bou	RDC	472	01/12/2009	804 433,00		3 729,00	808 162,00
					RDC	292					
MASSY	91300	28 rue Lucien Sergent	M. MARC GENIN	Bou		64	27/09/2010	2 850 000,00		208 000,00	3 058 000,00
						74					
						163					
						230					
BIARRITZ	64200	15 bis Place de l'Union Européenne	M. ALAIN BERTOT	Bou		82					
						60					
						75					
						166					
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	Bou		182	17/12/2010	1 120 600,00		35 280,00	597 880,00
						182					
<b>TOTAL</b>								<b>33 304 350,98</b>	<b>2 570 838,78</b>	<b>2 582 899,34</b>	<b>38 634 841,05</b>

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2010.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 2 mars 2010, le 27 mai 2010, le 18 novembre 2010 et le 3 mars 2011 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2010.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2010 et perspectives 2011. A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. Les performances financières de la SCPI SOFIPIERRE sont là pour en témoigner.

Les comptes individuels de la SCPI SOFIPIERRE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve. Il est néanmoins rappelé que les comptes des exercices 1998 et 1999 n'ont pas été approuvés par l'Assemblée Générale.

Au cours de l'exercice 2010, la SCPI SOFIPIERRE a :

- relancé les souscriptions en collectant 4 290 927 € de capitaux nouveaux (nets des retraits),
- investi 4 846 220 € exclusivement en murs de commerces,
- arbitré trois emplacements de parking à Paris pour un prix total net vendeur de 240 000 € et dégageant une plus-value de 74 134 €.

Sur les bénéfices de l'exercice 2010, la Société de Gestion a distribué entre les associés un montant total de dividendes ordinaires de 1 674 984 € procurant un rendement de 5,70 % tout en dotant le report à nouveau d'un montant de 297 932 €. Avec les reports à nouveaux des exercices antérieurs, votre SCPI dispose désormais d'un report à nouveau de 1 409 808 €. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise désormais 408 467 €.

Au titre des événements postérieurs, le prix de souscription fixé à 465 € par part depuis le mois de juin 2009, a été porté à 520 € le 10 janvier 2011.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2010, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages et notamment la huitième résolution portant sur le remboursement des frais engagés par l'association de défense de la SCPI. Cette association s'est par ailleurs engagée à restituer à la SCPI les éventuels dommages-intérêts et à rembourser la SCPI des frais si elle obtenait gain de cause dans le litige l'opposant à la précédente société de gestion de la SCPI. Les éventuels dommages-intérêts versés à la SCPI feront l'objet, après déduction des frais engagés, d'une distribution réservée aux seuls associés propriétaires, au jour du versement, des parts n° 1 à 75 837 incluses. Ces parts correspondent à celles souscrites au 31 décembre 2008.

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

**Jean CHORRO**  
**Président du Conseil de Surveillance**

# RAPPORT GENERAL

## DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion SOFIDY. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 27 mai 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **1) *Opinion sur les comptes annuels***

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

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

Nous vous rappelons que l'affectation du résultat 1998 n'a pas été approuvée par l'assemblée des associés. De ce fait, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres fait apparaître un report à nouveau de 1.111.876 Euros, un résultat de l'exercice 1998 en instance d'affectation de 391.692 Euros et des acomptes sur dividende au titre de l'exercice 1998 de 297.618 Euros.

#### **2) *Justifications des appréciations***

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

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

de ces valeurs présentées dans les états financiers avec celles contenues dans les rapports de l'expert et nous nous sommes assurés de la permanence des méthodes utilisées par ce dernier.

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, l'annexe précise qu'elles sont constituées sur la base d'un pourcentage des loyers. Au titre de cet exercice, la société de gestion nous a fourni un plan pluriannuel prévisionnel de travaux pour les exercices 2011 à 2015. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2010 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel pour l'année 2011 et une partie de l'année 2012.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3) Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Bry sur Marne, le 4 mars 2011

Cabinet GUINARD  
Erwan GUINARD  
Commissaire aux Comptes  
Compagnie Régionale de Paris

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES Exercice clos le 31 décembre 2010**

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 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.214-76 du Code Monétaire et Financier d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE.**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE.**

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Votre assemblée générale du 27 mai 2010 a autorisé la société de gestion à rembourser pour le compte de la SCPI à l'association ADAHAP les frais engagés par celle-ci dans le cadre de l'action engagée contre l'ancienne société de gestion.

Sur la provision constituée par votre SCPI au 31 décembre 2009 et s'élevant à 30.000 Euros HT, il a été imputé 16.720 Euros HT pour les frais pris en charge. Une provision complémentaire de 10.125 Euros a été enregistrée sur l'exercice 2010. La provision s'élève ainsi à 23.405 Euros au 31 décembre 2010. Par ailleurs, au cours de l'exercice 2010, il a été également pris en charge le somme de 20.251 euros HT.

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la société SOFIDY a été fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets. Cette convention résulte de l'article 19 des statuts et de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2004.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2010 un montant de 307.501 Euros.

- Conformément aux statuts et à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2004, la rémunération de la société de gestion SOFIDY pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et l'exécution des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse.

A ce titre, un montant de 449.097 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2010.

Fait à Bry sur Marne, le 4 mars 2011

Cabinet GUINARD  
Erwan GUINARD  
Commissaire aux Comptes  
Compagnie Régionale de Paris

# PROJETS DE RESOLUTIONS

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2010 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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.

### DEUXIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2010 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit 1 972 915,97 €, à la distribution d'un dividende de 1 674 983,93 €, somme qui a déjà été versée aux associés sous forme de quatre acomptes, et au report à nouveau pour 297 932,04 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 26,52 €,

### TROISIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

### QUATRIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale, au vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2010.

### CINQUIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2010 des lots n° 18, 26 et 31 de la rue de Grenelle à Paris, ayant dégagé des plus-values pour un montant global de 74 134 €, et demande à la Société de Gestion de réinvestir le produit de ces ventes soit 240 000 €.

### SIXIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente, après en avoir informé préalablement le Conseil de Surveillance, d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

### SEPTIEME RESOLUTION

---

Vu le rapport de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale autorise cette dernière à contracter, au nom de la SCPI, des nouveaux emprunts, en une ou plusieurs tranches, dans la limite d'un endettement global de 20 728 400 € en vue d'acquérir un ou plusieurs biens. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

Dans le cadre du contentieux opposant la SCPI à la précédente société de gestion, l'Assemblée Générale autorise le remboursement des frais engagés par l'Association pour la défense de la SCPI et sur présentation des justificatifs correspondants.

Les éventuels dommages-intérêts versés à la SCPI feront l'objet, après déduction des frais engagés, d'une distribution réservée aux seuls associés propriétaires, au jour du versement, des parts n° 1 à 75 837 incluses. Ces parts correspondent à celles souscrites au 31 décembre 2008.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la signature d'une convention à passer avec la société de gestion, prévoyant pour celle-ci une rémunération forfaitaire de 100 € H.T. pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...). Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2011, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

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

- M. Daniel BOURRIEZ
- M. Laurent GRAVEY
- M. Paul MARTEL
- M. Henri TIESSEN
- SCI AAAZ
- Société ALCYON
- M. Patrick ARDIZZONI
- M. Olivier BLICQ
- M. Serge DRAHMANI
- M. Régis GALPIN
- M. Miguel GARCIA
- Mme. Sylvie HUGUET
- M. Philippe HURBIN
- M. Jacques MARY

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, nomme les huit candidats suivants, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de Surveillance :

- 
- etc.

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

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

**Sofidy SA**  
303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex  
Tél. 01 69 87 02 00  
Fax 01 69 87 02 01

[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)