



Société Civile de Placements Immobiliers



# SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

RAPPORT ANNUEL  
EXERCICE 2009

*Sofidy*



# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	<b>2</b>
<b>Chiffres clés 2009</b>	<b>3</b>
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2009</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	6
Gestion locative	9
Gestion immobilière	10
Résultats financiers de l'exercice	11
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	14
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	14
Perspectives	16
Présentation des projets de résolution	16
<b>Rapport financier sur l'exercice 2009</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	26
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>30</b>
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>31</b>
<b>Projets de résolutions</b>	<b>35</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 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 2009

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 533 856 €

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

## CHIFFRES CLES 2009

	31.12.09		31.12.08	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	3 720 011		3 279 269	
dont loyers	2 709 240		2 321 346	
Charges	2 057 563		1 772 223	
Résultat	1 662 447	26,85	1 507 046	26,78
Bénéfice distribuable <sup>(1)</sup>	1 111 876		2 834 836	
Dividende ordinaire	1 365 594	24,00	1 346 973	24,00
Dividende exceptionnel <sup>(2)</sup>	672 840	12,00		
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	9 411 840		8 553 344	
Total des capitaux propres	19 729 399		17 770 246	
Immobilisations locatives	31 504 456		28 811 035	
Dettes bancaires	12 191 071		10 178 992	
Nombre de parts	61 920		56 272	
Nombre d'associés	694		651	
Capitalisation	28 792 800		25 322 400	
Prix de souscription		465,00		450,00
Valeur de retrait		418,50		405,00
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise hors droits	35 652 774	575,79	32 792 900	582,76
Valeur comptable	19 729 399	318,63	17 770 246	315,79
Valeur de réalisation	25 462 378	411,21	23 641 201	420,12
Valeur de reconstitution	30 747 612	496,57	28 527 068	506,95
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	19 871 m <sup>2</sup>		15 257 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier moyen (%)	98,74%		97,87 %	
<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(3)</sup>		5,33%		5,52 %
Revalorisation de la part sur l'exercice		3,33%		3,45 %

<sup>(1)</sup> après les distributions réalisées au titre de l'exercice 2009

<sup>(2)</sup> un dividende exceptionnel de 12 € par part a été mis en paiement le 15 juin dernier. Seules les parts existantes et souscrites avant le 1er avril 2009 ont eu droit à ce dividende exceptionnel.

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

<b>Performance globale 2009</b>	<b>8,66 %</b>
TRI depuis janvier 2000 <sup>(2)</sup> :	11,12 %
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 2009

Cher (e)s Associé(e)s,

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

Les conséquences de la crise financière et économique mondiale sur l'économie française ont été lourdes : l'année 2009 restera ainsi marquée par une activité économique fortement ralentie (PIB en baisse de 2,2 %), d'importantes destructions d'emploi, une consommation des ménages atone, un recul de près de 12 % de l'investissement des entreprises et un endettement public en nette hausse. La réponse des banques centrales avec une politique monétaire expansionniste et des taux de refinancement bancaires inférieurs à 1 % a permis d'éviter la répétition de la crise de 1929.

Dans ce contexte, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise s'est contracté à 7,6 milliards d'euros engagés en 2009 contre 12,5 milliards en 2008 et 27,5 milliards en 2007 (source : CB Richard Ellis). L'année a cependant été marquée par une nette reprise des volumes à compter de septembre 2009 : près de la moitié des investissements de l'année ont ainsi été réalisés sur le seul quatrième trimestre 2009. A fin 2009, le marché de l'investissement se normalise progressivement grâce à des conditions de financement redevenues favorables. Le mouvement de hausse des taux de rendement et de baisse des valeurs vénales est enrayé et laisse apparaître un paysage modifié sur chacune des classes d'actifs immobiliers, avec à chaque fois un net avantage pour les produits les plus sécurisés.

### **Commerces**

Dans un contexte général incertain, les commerces, réputés très sécuritaires, ont plutôt bien tiré leur épingle du jeu sur fond de consommation des ménages certes chahutée mais finalement positive à fin 2009 (progression de + 1,0 % en moyenne annuelle après un recul de - 0,6 % en 2008). La catégorie des commerces est la seule à avoir vu ses volumes de transaction progresser en 2009. Elle n'a pas été épargnée par une correction sur les valeurs vénales mais les meilleurs actifs de centre-ville, et d'une manière générale les meilleurs emplacements, n'ont pas été véritablement affectés au bénéfice de l'effet rareté. En matière de taux de rendement, les commerces de centre-ville se situent à fin 2009 dans une fourchette comprise entre 5,5 et 7,5 %, ceux de périphérie entre 7 et 10 %. La période difficile pour le chiffre d'affaires des commerçants conduit à des négociations sur les loyers avec une pression à la baisse sur les valeurs locatives, à l'exception là encore des meilleurs emplacements de centre-ville. Ce sont cependant davantage les valeurs de fonds de commerce qui jouent le rôle d'amortisseur, les valeurs locatives offrant plus de résistance.

### **Bureaux**

Sous l'effet d'un marché de l'emploi très détérioré, la demande de bureaux a nettement diminué en 2009. Sur le marché de l'investissement, le volume des transactions a chuté et les opérations se sont concentrées sur les quartiers d'affaires traditionnels les plus sécurisés. Le niveau des stocks disponibles a progressé de manière significative en 2009. Les taux de rendement se sont nettement relevés (reconstitution des primes de risque) en particulier dans les zones tertiaires les moins actives. Ils se situent entre 7 et 9 % en région et à 6 % dans Paris dit « QCA » (Quartier Central des Affaires). Au niveau des valeurs locatives, les bureaux subissent clairement les conséquences de la crise et la correction à la baisse dépasse les 10 % en moyenne par rapport au pic de l'été 2008. Les bailleurs cherchent en contrepartie des baux avec des durées fermes et des signatures de qualité (le service public et parapublic est très présent dans la demande actuelle). L'ensemble de ces effets, conjugué à des attentes accrues des utilisateurs en matière de consommation d'énergie, et de développement durable en général, pèsent sur la valeur des actifs de bureaux et créent probablement des opportunités à l'achat pour l'année à venir.

### **Logements**

Après un début d'exercice caractérisé par des volumes atones, un resserrement des conditions d'accès au crédit et une accélération de la baisse des prix des logements, la dernière partie de l'année 2009 a permis de reprendre quelques couleurs. La baisse des prix est enrayée, les promoteurs écoulent à nouveau leurs stocks de logements neufs et le niveau des taux d'intérêt des crédits stimulent les acheteurs. Les mesures gouvernementales incitatives et les

besoins liés à la pression démographique française devraient également continuer à soutenir ce marché en 2010, 2011 et 2012, le rythme annuel des permis de construire et des mises en chantier (330 000 en 2009) étant insuffisant pour satisfaire la demande annuelle évaluée à 400 000 logements.

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

- elle a poursuivi 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 a réouvert 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 s'est attachée à maintenir un taux d'occupation du patrimoine élevé.

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

En 2009, 6 371 nouvelles parts ont été souscrites et 723 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 2 619 797 €.

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

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, la collecte de souscriptions nouvelles a repris de manière active à compter du mois de juin 2009, après une légère hausse de prix de souscription (465 € par part contre 450 € auparavant) et une distribution exceptionnelle de dividende (12 € par part).

### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 723 parts ont été retirées pendant l'année 2009. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés dans le mois de leurs demandes. Au 31 décembre 2009, 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.			
2005	-	1 675	2,96 %	2,94 %	N/S	-	-
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	-	-

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS 2009

En 2009, SOFIPIERRE a réalisé 12 acquisitions portant exclusivement sur des murs de commerces, principalement de centre-ville. Ces acquisitions présentent un prix de revient global de 4 564 K€ frais inclus et une rentabilité nette moyenne de 7,74 %. Elles 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
29 avenue de la source Montigny-le-Bretonneux (78)	Société Générale / Agence bancaire	25/03/2009	124	340 157
75-77 rue de la république Creil (60)	PDG 96 / Vente de jeux vidéo	25/03/2009	67	184 364
7 avenue du Général de Gaulle Bussy-Saint-Georges (77)	Manpower / Agence d'intérim	25/03/2009	101	294 366
5 boulevard Fernand Hostchy Croissy-sur-Seine (78)	Hair Croissy / Coiffeur	25/03/2009	74	231 064
22-24 rue du Viaduc Issy-les-Moulineaux (92)	Helena / Coiffeur	25/03/2009	67	225 470
43 rue Muret Toulouse (31)	Petit Casino / Supermarché	09/07/2009	206	278 330
Rue du Forez Andrezieux Bouthéon (42)	Petit Casino / Supermarché	09/07/2009	250	366 670
95 rue L. Alpahndéry Chaumont (52)	Petit Casino / Supermarché	09/07/2009	199	224 800
Place du Pontel Ambermont (63)	Spar (groupe Casino) / Supermarché	01/12/2009	1 604	496 133
Rue du Général Mitry Houdain (62)	Leader Price (Groupe Casino) / Supermarché	01/12/2009	1 021	886 135
5-7 route de Valence Roussillon (38)	Petit Casino / Supermarché	01/12/2009	297	228 244
35-37 rue Charles Gilles Tours (37)	Spar (Groupe Casino) / Supermarché Détours de Loire / location de vélos	01/12/2009	785	808 162
<b>TOTAL</b>			<b>4 795</b>	<b>4 563 894</b>

L'exercice a été marqué par l'acquisition de deux portefeuilles de murs de commerces :

- un premier portefeuille de cinq commerces de centre-ville situés en région parisienne acquis auprès d'une foncière privée pour un prix de revient de 1 275 K€ ;
- SOFIPIERRE a par ailleurs pris part à une opération d'externalisation du Groupe Casino portant sur sept murs de magasins : quatre « Petit Casino », deux « Spar » et un « Leader Price » situés en province. Cette opération a été réalisée en deux tranches pour un prix de revient global de 3 288 K€. Elle offre un profil très sécuritaire avec la signature d'un grand groupe de distribution alimentaire, un accent mis sur les petits formats de proximité et un taux d'effort moyen (loyer rapporté au chiffre d'affaires) raisonnable.

Avec ces investissements, SOFIPIERRE poursuit sa reconversion vers un patrimoine d'immobilier d'entreprise, (murs de commerces et bureaux) tout en respectant les critères de mutualisation et de sécurité de son portefeuille.

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions de l'exercice ont été financées par des emprunts bancaires à hauteur de 2 530 K€ avec les caractéristiques suivantes :

- un emprunt de 850 K€ à taux variable (Euribor 3 mois + 1,18 %), amortissable sur 15 ans,
- un emprunt de 1 680 K€ à taux fixe (4,45 %), amortissable sur 15 ans.

Au 31 décembre 2009, 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 23,7 % au 31 décembre 2009 contre 22,9 % au 31 décembre 2008,
- 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 37,2 % au 31 décembre 2009 contre 33,6 % au 31 décembre 2008.

<i>en euros</i>	<b>31.12.09</b>	<b>31.12.08</b>
Emprunts bancaires	12 191 071	10 178 992
Trésorerie	3 739 556	2 659 821
Dette nette	8 451 515	7 519 171
Valeurs d'expertises hors droits	35 652 774	32 792 900
Dette nette 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N	23,7%	22,9%
Emprunts 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N-1	37,2%	33,6%

Compte tenu du faible niveau des taux d'intérêts au cours de l'exercice, le coût moyen de la dette bancaire s'est réduit à 4,16 % en 2009 contre 5,11 % en 2008. Le coût moyen a profité de la forte baisse des taux sur l'exercice. La part des emprunts à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 28 % au 31 décembre 2009 contre 26 % à la fin de l'exercice précédent. Ce pourcentage est ramené à 19,9 % 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.

## **ARBITRAGES 2009**

La Société de Gestion a poursuivi sa politique active d'arbitrages consistant à céder l'immobilier d'habitation au fur et à mesure de la libération des appartements.

Au cours de l'exercice 2009, un appartement à Versailles ainsi que deux appartements et trois parkings à Paris ont été vendus pour un prix total net vendeur de 1 551 550 €, dégageant une moins-value de 188 093 €. Ces arbitrages ont été réalisés à des prix de vente supérieurs en moyenne de 15 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2008.

	<b>Total des Prix de Vente</b>	<b>Total des plus ou moins values nettes de fiscalité*</b>	<b>Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/08</b>
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009	1.551.550 €	- 188.093 €	+ 14,86%

\* hors rémunération de la société de gestion

Par ailleurs, en accord avec votre Conseil de Surveillance, il est proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire de verser à la Société de Gestion des honoraires exceptionnels fixés forfaitairement à 15 000 € H.T. au titre des cessions d'immeubles réalisés en 2009. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ». (cf. *Résolution N°7*)

Au 31 décembre 2009, la vente d'un appartement et de quatre parkings rue Grenelle à Paris était par ailleurs en cours, pour un prix net vendeur de 1 740 000 €.

## **NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2009**

### **Evolution du patrimoine de fin 2008 à fin 2009 [en % des valeurs vénales HD]**

	<b>31.12.08</b>	<b>31.12.09</b>
Commerces de centre-ville	36,18 %	43,29 %
Moyenne surface de périphérie	9,48 %	10,58 %
Bureaux	35,28 %	32,11 %
Activité	3,98 %	3,66 %
Habitation	15,08 %	10,37 %

### **Composition du patrimoine à fin 2009 [en % des valeurs vénales HD]**

	<b>Habitation</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Activité</b>	<b>TOTAL 2009</b>	<b>TOTAL 2008</b>
Paris	9,05%		14,21%		23,26%	28,11%
Région Parisienne		20,96%	14,83%	1,35%	37,14%	39,33%
Province	1,32%	11,15%	24,81%	2,32%	39,60%	32,56%
<b>TOTAL 2009</b>	<b>10,37%</b>	<b>32,11%</b>	<b>53,85%</b>	<b>3,67%</b>	<b>100,00%</b>	
<b>TOTAL 2008</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 2009 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	365		971		1 336
Région Parisienne		3 518	2 712	1 575	7 805
Province	173	2 179	7 094	1 283	10 729
<b>TOTAL</b>	<b>538</b>	<b>5 697</b>	<b>10 777</b>	<b>2 858</b>	<b>19 870</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Malgré une vacance structurelle liée à la libération des logements mis en vente, le taux d'occupation financier moyen de l'exercice s'est maintenu à un niveau très élevé (98,74 %), en progression par rapport à celui de l'année précédente (97,87 %).

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 1,26 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 34 137 €.

### Evolution du taux d'occupation financier entre 2003 et 2009

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

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

La gestion locative a été marquée par :

- la relocation de trois boutiques à Nantes, Paris et Toulouse. Afin de relouer rapidement les locaux vacants, des efforts ont été consentis sur les niveaux de loyers. Un droit d'entrée de 12 000 € a par ailleurs été encaissé suite à la relocation de Toulouse.
- quatre renouvellements permettant de faire progresser les loyers annuels des actifs concernés de 20,77 % hors indexation.

<i>En euros</i>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	35 826 €	43 268 €	7 442 €	20,77%
Relocations	85 677 €	70 000 €	- 15 677 €	-18,30%
Cessions de bail avec déspecialisation	- €	- €	- €	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>121 503 €</b>	<b>113 268 €</b>	<b>- 8 235 €</b>	<b>-6,78%</b>
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		12 000 €		
<b>TOTAL</b>		<b>125 268 €</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 2009.

## LITIGES

---

Au 31 décembre 2009, 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 € a été constituée au 31 décembre 2009.

## 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 2009.

Au 31 décembre 2009, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2008	372 892 €
+ Nouvelle provision constituée en 2009	81 696 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2009	- 44 463 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2009	410 125 €

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 2010-2014 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2010 et 2011, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2012, 2013 et 2014, 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 25 992 € HT en 2009, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS assure la veille technique de certains actifs implantés dans le sud-est de la France et plus particulièrement aux environs de Lyon. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 420 € HT en 2009.

### 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 2010 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 2009 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

La politique d'arbitrage des logements et de recours à l'emprunt a continué à porter ses fruits en 2009. La progression des revenus (+ 10%) conjuguée à la maîtrise des charges immobilières permettent au résultat par part de SOFIPIERRE de passer de 26,78 € en 2008 à 29,16 € en 2009, soit une progression de 8,9 %.

<i>En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice</i>	EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009	
	en € H.T.	<i>En % du total des revenus</i>								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	30,64	98,2%	35,89	96,0%	38,75	95,0%	42,20	94,8%	48,38	98,8%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,55	1,8%	1,48	4,0%	2,06	5,0%	2,33	5,2%	0,60	1,2%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>31,19</b>	<b>100,0%</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>CHARGES</b>		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Commission de gestion	3,06	9,8%	3,59	9,6%	3,87	9,5%	4,18	9,4%	4,83	9,9%
Autres frais de gestion	2,19	7,0%	1,95	5,2%	2,45	6,0%	2,23	5,0%	1,51	3,1%
Charges locatives non récupérées	1,53	4,9%	2,29	6,1%	1,74	4,3%	2,46	5,5%	1,79	3,7%
Sous total CHARGES EXTERNES	6,78	21,7%	7,83	21,0%	8,06	19,7%	8,86	19,9%	8,13	16,6%
Charges financières	4,28	13,7%	6,81	18,2%	8,01	19,6%	7,92	17,8%	8,14	16,6%
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	1,29	4,1%	1,13	3,0%	1,21	3,0%	0,96	2,2%	3,54	7,2%
Sous total CHARGES INTERNES	5,57	17,9%	7,94	21,2%	9,22	22,6%	8,88	19,9%	11,68	23,9%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12,35</b>	<b>39,6%</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>RESULTAT COURANT</b>	<b>18,85</b>	<b>60,4%</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>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	14,52	46,5%	18,00	48,2%	20,01	49,1%	24,00	53,9%	24,00	49,0%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	14,39	46,1%	17,62	47,1%	19,49	47,8%	23,39	52,5%	23,78	48,6%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>4,33</b>		<b>3,60</b>		<b>3,49</b>		<b>2,78</b>		<b>5,16</b>	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau									12,00	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>17,87</b>		<b>21,44</b>		<b>25,06</b>		<b>28,11</b>		<b>19,48</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>2005</b>	1 709 552 €	690 315 €	[171 307]	40,38%
<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%

(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 ressort à 24,56 % en 2009 contre 23,81 % 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 %

(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 5,33 %. Après prise en compte du dividende exceptionnel de 12,00 € par part versé en juin 2009, la rentabilité par part de l'exercice est portée à 8 %. La part de la SCPI a par ailleurs été revalorisée au cours de l'exercice pour s'établir à 465 € au 31 décembre 2009, soit une progression de 3,33 %.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2008	Durant l'année N	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	28 388 100	2 809 209	31 197 309
+ Cessions d'immeubles	12 227 258	1 739 643	13 966 902
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	- 3 558 860	- 203 609	- 3 762 469
+ Emprunts	10 760 171	1 990 620	12 750 791
- Prélèvements sur primes d'émission	- 7 149 083	- 612 123	- 7 761 206
- Achat d'immeubles	- 41 038 292	- 4 433 065	- 45 471 358
= Sommes restant à investir	- <b>370 706</b>	<b>1 290 675</b>	<b>919 969</b>

(\*) Depuis l'origine de la société

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 2009 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 2009.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2009, seuls quatre actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Il s'agit des acquisitions réalisées au-delà du 30 novembre 2009 qui sont 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>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES</b>	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES</b>
Valeur des immeubles	28 872 941	35 652 774	35 652 774
Montant des droits et frais d'acquisitions	3 010 897		2 210 472
- Amortissements	-3 010 897		
- Dépréciation d'actifs	-1 174 535		
- Provision pour gros entretien	-410 126		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>27 288 280</b>	<b>35 652 774</b>	<b>37 863 246</b>
Agencements	2 631 515		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 631 515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	15 906	15 906	15 906
Liquidités nettes à investir	-10 206 302	-10 206 302	-10 206 302
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-10 190 396</b>	<b>-10 190 396</b>	<b>-10 190 396</b>
Commission de souscription	3 592 385		3 074 761
- Amortissements	-3 592 385		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 074 761</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>19 729 399</b>	<b>25 462 378</b>	<b>30 747 612</b>
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2009</b>	<b>61 920</b>	<b>61 920</b>	<b>61 920</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2010 du solde du dividende 2009.</b>	<b>318,63</b>	<b>411,21</b>	<b>496,57</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2010 du solde du dividende 2009</b>	<b>329,37</b>	<b>421,95</b>	<b>507,31</b>

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

<i>En euros</i>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Δ 2008/2009</b>
	<b>Valeurs après distribution en 2010 du solde du dividende 2009</b>		
Valeur comptable / part	315,79	318,63	0,90%
Valeur de réalisation / part	420,12	411,21	-2,12%
Valeur de reconstitution / part	506,95	496,57	-2,05%
	<b>Valeurs avant distribution en 2010 du solde du dividende 2009</b>		
Valeur comptable / part	327,29	329,37	0,63%
Valeur de réalisation / part	431,62	421,95	-2,24%
Valeur de reconstitution / part	518,45	507,31	-2,15%

## FISCALITE

### FISCALITE 2009 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	55,12 €	- Produits financiers	:	0,74 €
- Frais et charges déductibles	:	16,47 €			
- Intérêts d'emprunts	:	8,31 €			
= Revenus fonciers nets	:	30,34 €			
Rappel Dividende	:	24,00 €			

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

- Revenu imposable : 26,51 €

## 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.

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

La Société de Gestion entend poursuivre la politique d'arbitrage des logements au fur et à mesure de leur vacance ainsi que la collecte mesurée d'épargne nouvelle. La trésorerie disponible sera investie dans des actifs immobiliers commerciaux et de bureaux avec recours à l'effet de levier dans un contexte de taux d'intérêts très favorable.

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 17 826 387 €. 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 déterminée par BNP Paribas Real Estate au 31 décembre 2009.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2009	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2009	Capacité d'emprunt au 1 <sup>er</sup> janvier 2010
35 652 774 €	17 826 387 €	12 191 071 €	5 635 316 €

## PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION

### Résolution N°13 – Maintien de SOFIPIERRE en SCPI

#### Préambule :

Le Législateur a souhaité faire évoluer les SCPI en créant un nouveau support susceptible:

- D'améliorer leur liquidité
- D'apporter plus de souplesse (Investissement en valeurs mobilières, endettement, suppression des limitations des travaux,...)
- De donner accès à la fiscalité des valeurs mobilières (OPCI SPPICAV),
- De mieux sécuriser l'épargnant (dépositaire, deux valorisateurs,...).

En 2005, la Réforme est « passée aux forceps ». Après une loi d'habilitation votée par le Parlement, le gouvernement a légiféré par voie d'ordonnance après ratification.

La loi prévoyait à l'origine l'obligation des SCPI de se transformer en OPCI. Face à la levée de boucliers des associations de défense des épargnants et de certaines sociétés de gestion, les termes de la Loi ont depuis été assouplis et permettent aujourd'hui le maintien des SCPI dans leur forme juridique actuelle aux côtés des nouveaux OPCI.

La loi prévoit néanmoins toujours l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'Assemblée Générale de leurs associés, dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'AMF (« RGAMF ») relatives aux OPCI, soit au plus tard le 18 avril 2012, une résolution se prononçant sur « la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier (OPCI) ». Dans le cadre d'une interprétation stricte des textes, la loi donne donc aux associés de la SCPI le choix d'une transformation en un seul véhicule, SPPICAV ou FPI, qui doit être effectué dans le cadre d'une AGE, statuant aux conditions de majorité et de quorum prévues pour modifier les statuts.

#### Analyse des avantages et inconvénients des OPCI

- Avantages :
  - o Plus de liquidité (capital variable à l'image de votre SCPI, poche de trésorerie)
  - o Plus de souplesse (accès aux valeurs mobilières, endettement, travaux non limités,...)
  - o Accès à la fiscalité des valeurs mobilières (SPPICAV)
  - o Plus de sécurité (dépositaire, deux valorisateurs,...)
  - o L'OPCI SPPICAV RFA (A Règles de Fonctionnement Allégées) connaît un très grand succès auprès des institutionnels dans le cadre d'opérations d'externalisations à grande échelle d'actifs immobiliers.

- Inconvénients :
  - o C'est un autre produit d'épargne très différent de celui auquel avaient adhéré les associés en souscrivant à la SCPI.
  - o Plus de risques (accès aux valeurs mobilières, endettement,...)
  - o Changement de la fiscalité de l'épargnant (SPPICAV)
  - o Plus de coûts (dépositaire, deux valorisateurs,...)
  - o Les OPCI sont surtout utilisés par les institutionnels (OPCI RFA)
  - o La transformation des SCPI en OPCI est très difficile, voire impossible à ce jour
  - o Les porteurs de parts sont hostiles à la transformation

**La transformation est très difficile, voire impossible à ce jour :**

Hypothèse d'une transformation de la SCPI en SPPICAV :

Cette transformation est très complexe à réaliser en l'absence de textes précis. Si elle devait s'effectuer, elle impliquerait néanmoins les conséquences suivantes :

- Changement de fiscalité pour l'associé (devenant actionnaire) qui devient imposable au titre de la fiscalité des revenus des valeurs mobilières, avec abandon de la fiscalité des revenus fonciers. De ce fait, les intérêts d'emprunt ne sont plus déductibles, et l'exonération totale de l'impôt sur les plus-values pour détention d'au moins 15 ans ne joue plus.
- La SPPICAV issue de la transformation deviendrait une SPPICAV « Grand Public ». A ce titre, et compte-tenu de la position de l'AMF connue à ce jour, celle-ci devrait rapidement être amenée à diminuer fortement son exposition à l'immobilier à hauteur de 65% maximum de son actif. Le reste du patrimoine devant être investi en instruments monétaires, en obligations, ou en actions de sociétés. Le recours à l'endettement devient structurellement possible.

Hypothèse d'une transformation de la SCPI en FPI :

Les organisations professionnelles ainsi que les spécialistes du droit constatent aujourd'hui, en l'état des Textes, sinon une impossibilité, au moins une très grande complexité, à opérer cette transformation. Ce constat est renforcé par le fait qu'à ce jour aucun OPCI FPI n'a jamais été créé (contre plus de soixante OPCI SPPICAV, essentiellement RFA).

A noter que le FPI, à l'instar de la SPPICAV, dispose également de la possibilité de s'endetter et d'investir une partie de son patrimoine (jusqu'à 40%) en instruments monétaires, en obligations, ou en actions de sociétés.

**Dans les deux cas :**

Les OPCI (SPPICAV ou FPI) doivent remplir des obligations nouvelles par rapport à celles des SCPI :

- A l'image des OPCVM, recours à un dépositaire dont les missions principales sont de contrôler les flux financiers du fonds, de s'assurer du respect des ratios (notamment ceux visant la composition de l'actif), mais également de gérer le passif (registre des associés, versements des dividendes, calcul de la fiscalité, etc...)
- Recours à deux experts immobiliers, réalisant une expertise complète et trois actualisations annuelles, contre un seul expert pour les SCPI réalisant une expertise complète et quatre actualisations sur une période de 5 ans...

Ces obligations supplémentaires visant à apporter un surcroît de sécurité aux porteurs de parts, complexifient néanmoins la gestion du fonds et génèrent des coûts non négligeables.

**En conséquence :**

En raison des points développés ci-dessus, et constatant, d'une part le bon fonctionnement des SCPI depuis de nombreuses années sous leur forme juridique actuelle, et d'autre part l'hostilité des épargnants à toute transformation, votre Société de Gestion est favorable au maintien de SOFIERRE sous la forme de SCPI et vous propose d'approuver la non transformation de votre SCPI en organisme de placement collectif immobilier.

Il convient également de préciser que l'Assemblée Générale disposera de la possibilité ultérieure de revenir sur son choix et de voter le cas échéant la transformation en OPCI.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2009

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2009		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	31 504 456	35 652 774	28 811 035	32 792 900
Immobilisations en cours	0		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	- 1 174 535		- 1 516 198	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 410 126		- 372 892	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>= 29 919 795</b>	<b>= 35 652 774</b>	<b>= 26 921 945</b>	<b>= 32 792 900</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	15 906	15 906	15 185	15 185
Créances				
Locataires et comptes rattachés	307 332	307 332	188 958	188 958
Autres créances	335 389	335 389	243 588	243 588
Provisions pour dépréciation des créances	- 94 808	- 94 808	- 49 569	- 49 569
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	3 402 742	3 402 742	2 233 912	2 233 912
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	336 814	336 814	425 909	425 909
Provisions générales pour risques et charges	- 75 000	- 75 000	0	-
Dettes				
Dettes financières	- 12 750 791	- 12 750 791	- 10 760 171	- 10 760 171
Dettes d'exploitation	- 1 516 846	- 1 516 846	- 1 323 908	- 1 323 908
Dettes diverses	- 104 121	- 104 121	- 66 093	- 66 093
<b>TOTAL II</b>	<b>= -10 143 384</b>	<b>= -10 143 384</b>	<b>= -9 092 189</b>	<b>= -9 092 189</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	544	544	2 046	2 046
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		0
Produits constatés d'avance	- 47 556	- 47 556	- 61 556	- 61 556
<b>TOTAL III</b>	<b>= -47 012</b>	<b>= -47 012</b>	<b>= -59 510</b>	<b>= -59 510</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 19 729 399</b>	<b>=</b>	<b>= 17 770 246</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 25 462 378</b>	<b>=</b>	<b>= 23 641 201</b>

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

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.08	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.09
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	8 553 344		858 496	9 411 840
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	19 834 756		1 950 713	21 785 469
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-8 665 281		-270 460	-8 935 741
<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>	-3 558 860		-203 609	-3 762 469
<b>Réserves</b>	24 350			24 350
<b>Report à nouveau</b>	1 327 790	160 072		1 487 863
<b>Résultat de l'exercice</b>	1 507 046	-1 507 046	1 662 447	1 662 447
Acomptes sur distribution	-1 346 973	1 346 973	-1 365 594	-1 365 594
Acomptes sur distribution exceptionnelle			-672 840	-672 840
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
TOTAL GENERAL	17 770 246	0	1 959 153	19 729 399

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2009	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2008
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 709 240	2 321 346
Charges facturées	275 479	200 685
Impôts facturés	161 923	124 722
Produits annexes	42 869	53 070
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	23 409	30 220
Provisions pour grosses réparations	44 463	78 567
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	422 710	339 574
Autres produits	5 845	1
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>3 685 937</b>	<b>3 148 184</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	34 073	131 084
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>34 073</b>	<b>131 084</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 720 011</b>	<b>3 279 269</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>3 720 011</b>	<b>3 279 269</b>

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

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2009	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2008
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	437 402	325 407
Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 143	59 541
Grosses réparations	44 463	78 567
Autres charges immobilières	79 000	78 732
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	275 198	234 976
Commission de souscription	291 911	21 960
Frais d'acquisitions	130 800	317 614
Diverses charges d'exploitation	86 090	118 403
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	68 649	13 352
Provisions pour grosses réparations	81 696	70 965
Provisions pour risques et charges	75 000	
Autres charges	10	7 038
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 593 359</b>	<b>1 326 555</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	464 204	445 668
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>464 204</b>	<b>445 668</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>2 057 563</b>	<b>1 772 223</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>1 662 447</b>	<b>1 507 046</b>
<b>Total général</b>	<b>3 720 011</b>	<b>3 279 269</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. Au 31 décembre 2009, seuls quatre actifs achetés en fin d'exercice n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

#### • Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant de 28 872 941 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 2 631 515 €,

#### • Provisions liées aux placements immobiliers

Au 31 décembre 2009, les provisions pour dépréciations des immobilisations locatives s'élèvent à 1 174 535 €. Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2008	372 892 €
+ Nouvelle provision constituée en 2009	81 696 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2009	- 44 463 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2009	410 125 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2010 à 2014 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 15 906 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2009, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, le plus souvent pour les termes échus, soit 107 181 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 200 151 €, provisionnés à hauteur de 94 808 €. 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 301 011 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 260 084 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 34 378 € (essentiellement de la TVA déductible pour 21 585 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie au 31 décembre 2009 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 3 402 742 €
- Disponibilités en banque : 336 814 €

- **Provisions générales pour risques et charges**

Au 31 décembre 2009, une provision a été constituée à hauteur de 75 000 € pour faire face au risque lié à la remise en cause probable de l'exploitation d'un local commercial.

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

**Dettes financières :**

- Dettes bancaires 12 131 802 €
- Intérêts courus non échus 59 269 €
- Dépôts de garantie 559 720 €

**Dettes d'exploitation :**

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 245 023 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 260 084 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 181 346 €) 214 181 €
- Dettes fiscales / TVA 52 980 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 74 874 €
- Dividendes du 4ème trimestre 665 036 €
- Dettes sur immobilisations 4 668 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 104 121 €

- **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	21 785 469	
Ecart sur dépréciation d'actifs		1 174 535
Frais acquisitions		2 283 546
Frais acquisitions sur actifs vendus		727 351
Commission de souscription		3 592 385
Ecart sur remboursements de parts		1 157 923
Solde non affecté de la prime d'émission	12 849 729	

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

Au 31 décembre 2009, les moins values cumulées réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à – 3 762 469 €. Ce solde tiens compte du complément d'honoraires de la Société de Gestion liés aux cessions réalisées sur l'exercice, prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble » et fixés forfaitairement à 15 000 € H.T. (cf. Résolution N°7).

- **Report à nouveau**

Un dividende exceptionnel de 672 840,00 € a été prélevé sur le report à nouveau et mis en distribution le 15 juin 2009.

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2009 ressort à : 1 662 447,02 €  
 - La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 700 558,38 €  
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2010 s'est élevé à : 665 035,78 €  
 Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 296 852,86 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2008	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2009
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	25 408 827	4 433 064	968 951	28 872 940
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	3 402 207		770 692	2 631 515
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	15 186	721		15 907
	<b>28 826 220</b>	<b>4 433 785</b>	<b>1 739 643</b>	<b>31 520 362</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2008	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2009
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements				
Terrains et constructions locatives	1 516 198		341 663	1 174 535
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	49 568	68 649	23 409	94 807
<b>Provisions</b>				
Pour risques		75 000		75 000
Pour grosses réparations	372 892	81 696	44 463	410 126
	<b>1 938 659</b>	<b>225 345</b>	<b>409 535</b>	<b>1 754 468</b>

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 47 556 € 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.

- **Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2009, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

Au 31 décembre 2009, des promesses étaient signées en vue de vendre un appartement et quatre parkings rue Grenelle à Paris pour un prix net vendeur de 1 740 000 €.

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 1 million d'euros.

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

---

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	2 752 109 €
- les charges et taxes refacturées :	437 402 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	34 073 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 42 869 €, 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 :	437 402 €
- dont charges récupérables :	275 479 €
- dont taxes récupérables :	161 923 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	23 145 €
- les gros travaux et réparations :	44 463 €
- le poste « autres charges immobilières » :	79 000 €
- dont taxes non récupérables :	78 060 €

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

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

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2009 s'établit à 275 198 €.

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 2009 à :

- frais de souscription :	291 911 €
- frais d'achat du patrimoine :	130 800 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 86 090 €, sont constituées notamment :

- de frais d'actes et contentieux	23 704 €
- des frais d'expertise immobilière	17 878 €

- des honoraires du commissaire aux comptes	13 448 €
- des jetons de présence	8 000 €
- de frais postaux	5 801 €
- des honoraires divers (dont frais de défense de l'ADAHAP pour 2009 : 4 003 €)	5 901 €
- de la TVA non récupérable	5 142 €

• *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 81 696 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 68 649 €,
- la dotation pour risques et charges constituée dans le cadre d'un immeuble touché par une procédure de mise en sécurité, soit 75 000 €.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

<i>en Euros</i>	<i>Au 31 décembre 2008</i>			<i>Au 31 décembre 2009</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	6 799 284	4 944 081	-1 855 203	5 059 640	3 696 642	-1 362 998
Bureaux	9 954 062	11 570 000	1 615 938	9 954 062	11 447 000	1 492 938
Commerces de centre-ville	8 824 170	11 864 419	3 040 249	12 375 280	15 432 778	3 057 497
Moyenne surface de périphérie	2 130 831	3 109 000	978 169	3 012 785	3 770 354	757 569
Activités	1 102 689	1 305 400	202 711	1 102 689	1 306 000	203 311
<b>TOTAL</b>	<b>28 811 036</b>	<b>32 792 900</b>	<b>3 981 864</b>	<b>31 504 456</b>	<b>35 652 774</b>	<b>4 148 318</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 2009. La comparaison des valeurs vénales et des prix d'achat fait ressortir une plus-value latente globale.

**TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009**

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	94, rue de Grenelle	GAZZANO/POZZI	Hab	2p / +2	47	11/10/1989	3 015 442,00	1 739 385,40	312 786,47	5 067 613,89
					2p / +3	47					
					3p / +3	122					
					5/6p / +4&&+	148					
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	Bou	RDC	71	28/12/1990	54 366,41	71 392,52	7 640,26	133 399,19
					RDC	50					
					RDC	45					
					RDC	15					
					RDC	129					
					RDC	206					
					RDC	46					
					RDC	67					
					RDC	60					
					RDC	178					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	C.C.I.	Bur	+ 1	178	03/05/1994	2 640 416,98	202 378,65	64 503,07	2 907 298,70
					+ 2	178					
					RDC	68					
					+ 3	182					
					+ 4	182					
					+ 5	160					
					RDC	144					
					RDC	50					
					RDC	149					
					RDC	152					
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	POMAFI (CROZATIER)	Mag	RDC	144	03/03/2000	189 036,78		15 056,40	204 093,18
					RDC	50					
					RDC	149					
					RDC	152					
					RDC	105					
					RDC	179					
					RDC	132					
					RDC/SS	28					
					RDC	194					
					RDC	104					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	LA HALLE	Mag	RDC	152	20/03/2000	109 763,29		8 984,21	118 747,50
					RDC	105					
					RDC	179					
					RDC	132					
					RDC	28					
					RDC	194					
					RDC	104					
					RDC	765					
					RDC	1 575					
					RDC	1 283					
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	Bou	RDC	105	02/08/2001	182 938,82		12 094,00	195 032,82
					RDC	179					
					RDC	132					
					RDC	28					
					RDC	194					
					RDC	104					
					RDC	765					
					RDC	1 575					
					RDC	1 283					
					VILLENUEVE ST GEORGES	94190					
RDC	132										
RDC	28										
RDC	194										
RDC	104										
RDC	765										
RDC	1 575										
RDC	1 283										
RDC	1 283										
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	Mag			RDC	132	31/10/2001	103 207,98	
					RDC	28					
					RDC	194					
					RDC	104					
					RDC	765					
					RDC	1 575					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD			
RDC	194										
RDC	104										
RDC	765										
RDC	1 575										
RDC	1 283										
RDC	1 283										
RDC	1 283										
RDC	1 283										
RDC	1 283										
COURBEVOIE	92400	ZAC Darnton	BNP	Bou	RDC	194	14/12/2001	594 551,17		24 393,81	618 944,98
					RDC	104					
					RDC	765					
					RDC	1 575					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	Mag	RDC	765	11/10/2002	282 031,00		28 132,06	310 163,06
					RDC	1 575					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
BONDOUFLE	91070	rue du Canal	COSTE	Mag	RDC/+1	1 575	25/11/2002	343 328,81		41 013,93	384 342,74
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	Ent	RDC/+1	1 283	29/07/2003	759 360,00		41 680,57	801 040,57
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					
					RDC	1 283					

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m²	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		38					
					RDC/SS+1	209	17/12/2003	304 565,90			304 565,90
						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
					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 Narcey	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	Sarl NEGAR	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
					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 DESSONNE	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	SARL TERRE D'ARTS ET D'ACTION	bou	RDC	75	12/02/2007	320 000,00		44 699,88	364 699,88
					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	Fenet Jean Baptiste	bou	RDC	55	20/06/2007	300 000,00		19 008,90	319 008,90
					RDC	33					
					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	Wu Ling Yong	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		18 536,28	140 536,28
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						
			Inter Global Concept	Bur	2ème	213						
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	Bou	rdc	124	25/03/2009	308 600,00		31 556,65	340 156,65	
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	Bou	rdc	67	25/03/2009	166 800,00		17 563,64	184 363,64	
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 Mltry	Lysaire Distribution	bou	rdc	1 021	01/12/2009	881 954,00		4 181,00	886 135,00	
ROUSILLON	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	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino	bou	rdc	785	01/12/2009	804 433,00		3 729,00	808 162,00	
<b>TOTAL</b>							<b>19 871</b>		<b>28 872 940,84</b>	<b>2 631 515,04</b>	<b>2 283 545,86</b>	<b>33 788 001,76</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 2009.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 9 mars 2009, le 25 mai 2009, le 19 novembre 2009 et le 2 mars 2010 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2009.

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 2009 et perspectives 2010. 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 2009, la SCPI SOFIPIERRE a :

- relancé modérément les souscriptions en collectant 2 619 797 € de capitaux nouveaux (nets des retraits),
- investi 4 563 894 € exclusivement en murs de commerces,
- arbitré un appartement à Versailles, deux appartements et trois parkings à Paris pour un prix total net vendeur de 1 551 550 € et dégageant une moins-value de 188 093 €.

Le prix de souscription est passé de 450 € à 465 € par part au mois de juin 2009.

Sur les bénéfices de l'exercice 2009, la Société de Gestion a distribué entre les associés un montant total de dividendes ordinaires de 1 365 594 € procurant un rendement de 5,33 % tout en dotant le report à nouveau d'un montant de 296 853 €. Cette distribution a été complétée par la distribution d'un dividende exceptionnel prélevé sur le report à nouveau de 672 840 € en date du 15 juin 2009. Seules les parts existantes et souscrites avant le 1<sup>er</sup> avril 2009 ont eu droit à ce dividende exceptionnel. Avec les reports à nouveaux des exercices antérieurs, votre SCPI dispose désormais d'un report à nouveau de 1 111 876 €. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise désormais 410 126 €.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2009, 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.

Votre Conseil vous invite également à voter la treizième résolution visant à maintenir notre SCPI sous sa forme juridique actuelle.

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 2009

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 2009 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 Parisbas Real Estate, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 13 juin 2006. 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 1.487.863 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'arrêt 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 Parisbas Real Estate. Nous avons vérifié la concordance

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

- 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 2010 à 2014. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2009 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel des années 2010 à 2013.

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 11 mars 2010

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 2009**

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 ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

### **CONVENTION NOUVELLE CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE :**

- Il est proposé à l'Assemblée Générale d'autoriser la rémunération de la société de Gestion Sofidy sur les ventes d'immeubles réalisées en 2009.  
A ce titre, la SCPI a comptabilisé des honoraires exceptionnels forfaitaires fixés à 15.000 euros. Ces honoraires comptabilisés sous forme de provision ont été prélevés sur la réserve des plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles.
- Votre assemblée générale du 25 mai 2009 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.

A ce titre, la SCPI a pris en charge la somme de 4003 Euros HT, la SCPI conservant la provision d'un montant de 30.000 Euros HT.

### **CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE.**

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- 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 2009 un montant de 275.198 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 291.911 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2009.

Fait à Bry sur Marne, le 11 mars 2010

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 2009 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, constate et arrête le montant du capital existant à la clôture de l'exercice s'élevant à 9 411 840,00 €.

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 2009 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit 1 662 477,02 €, à la distribution d'un dividende de 1 365 594,16 €, somme qui a déjà été versée aux associés sous forme de quatre acomptes, et au report à nouveau pour 296 852,86 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 24,00 €,

### TROISIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 672 840,00 € prélevé sur le report à nouveau et constate que ce dividende a d'ores et déjà été intégralement versé le 15 juin 2009 sous forme d'un acompte de 12,00 € par part existantes et souscrites avant le 1<sup>er</sup> avril 2009.

### QUATRIEME 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.

### CINQUIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (318,63 €), la valeur de réalisation (411,21 €) et la valeur de reconstitution (496,57 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2009.

### SIXIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2009 des lots n° 11 et 18 de l'immeuble de Versailles et des lots n°1, 2, 16, 27 et 32 de la rue de Grenelle à Paris, ayant dégagé des moins-values pour un montant global de 188 093,41 €, et demande à la Société de Gestion de réinvestir le produit de ces ventes soit 1 551 550,00 €.

### SEPTIEME RESOLUTION

---

L'assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2009, des honoraires exceptionnels fixés forfaitairement au titre dudit exercice.

A ce titre, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à facturer à l'issue de la présente Assemblée la somme de 15 000 € H.T. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

## **HUITIEME 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 2010.

## **NEUVIEME 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 17 826 387 € 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 2010.

## **DIZIEME 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.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate (ex ATIS REAL) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'assemblée Générale nomme pour une durée de quatre ans la société BNP Paribas Real Estate en qualité d'expert immobilier à compter de l'exercice 2010.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 8 700 € pour l'exercice 2010, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

# ***ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE***

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

Conformément à l'article L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir entendu la présentation et les observations de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale extraordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005, décide de se prononcer sur la possibilité de transformer la SCPI SOFIPIERRE en OPCV. Au vu des éléments présentés par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de ne pas se transformer et constate que l'alinéa 2 de l'article L 214.84-2 du Code Monétaire et Financier n'a pas lieu d'être appliqué.

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

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



**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)