



Auxerre - rue de la Fécauderie

Société Civile de Placements Immobiliers

SOFIPIERRE

SP

# SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

## RAPPORT ANNUEL

### EXERCICE 2010

*Sofidy*



# SP MMAIS E

<b>Pspgjnupshaoft ef ejsfdujpo fuef dpousôrn</b>	<b>3</b>
<b>Ci jgsft drát 3121</b>	<b>4</b>
<b>S apppsuef m Spdjéué ef Gftujpo tvs rfxfsdjdf 3121</b>	<b>5</b>
Fvpmuipo ev n bsdi é in n pcinfs fuef tpo fovispoofn fou	5
Fvpmuipo ev dbpiubnfun bsdi é eft pbsut	7
Iovftüttfn fout, bsciubhft fudpn pptiupo ev pbusin piof	8
Gftupo mdbuvf	9
Gftupo in n pcinèsf	21
Résultats financiers de l'exercice	22
Fypfsütft fuvbrfvs ef rh tpdidéué	24
Citdbiné	25
P shboitbupo eft usbvby ev Cpotfinef Tvsvfirhmodf fueitpptiugef dpousôrn ioufsof	26
Pfstpfduvft	28
<b>S apppsugoaodjfs tvs rfxfsdjdf 3121</b>	<b>29</b>
Fubuev pbusin piof	29
Tbcrfibv e'bobnrtf ef rh vbsibupo eft dbpiubvy psppsft	29
Cpn puf ef sétvnbuef rfyfsdidf	31
Aoofyf bvy dñn puft boovrn	33
Tbcrfibv ef dñn pptiupo ev pbusin piof	38
<b>S apppsuev Cpotfjnæf Svsvfjmodf</b>	<b>42</b>
<b>S apppsut ev Cpn n jttajsf avx Cpn puft</b>	<b>43</b>
<b>Pspjft ef sétpmujpot</b>	<b>47</b>

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

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

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

Date de création : 1989

### **Siège Social**

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

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

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

M. Patrick ARDIZZONI

M. Olivier BLICQ

Mme Isabelle DOUSSINEAU

M. Serge DRAHMANI

M. Régis GALPIN

M. Miguel GARCIA

Mme Sylvie HUGUET

M. Philippe HURBIN

M. Jacques MARY

### **Société de Gestion**

SOFIDY S.A.,

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

Société Anonyme au capital de 544 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

### **Commissaires aux Comptes**

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

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

### **Informations**

Monsieur Christian FLAMARION

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

## CHIFFRES CLES 2010

	31.12.10		31.12.09	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	4 489 438		3 720 011	
dont loyers	3 050 304		2 709 240	
Charges	2 516 522		2 057 563	
Résultat	1 972 916	27,75	1 662 447	26,85
Bénéfice distribuable <sup>(1)</sup>	1 409 808		1 111 876	
Dividende ordinaire	1 674 984	26,52	1 365 594	24,00
Dividende exceptionnel			672 840	12,00
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	10 807 200		9 411 840	
Total des capitaux propres	23 671 731		19 729 399	
Immobilisations locatives	34 794 127		30 329 921	
Dettes bancaires	13 306 263		12 191 071	
Nombre de parts	71 100		61 920	
Nombre d'associés	764		694	
Capitalisation	33 061 500		28 792 800	
Prix de souscription <sup>(2)</sup>		465,00		465,00
Valeur de retrait		418,50		418,50
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	41 456 800	583,08	35 652 774	575,79
Valeur comptable	23 671 731	332,94	19 729 399	318,63
Valeur de réalisation	30 797 120	433,15	25 462 378	411,21
Valeur de reconstitution	37 074 935	521,45	30 747 612	496,57
Surface du patrimoine (m²)	20 966 m²		19 871 m²	
Taux d'occupation financier moyen (%)	98,34%		98,74%	
<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(3)</sup>		5,70%		5,33%
Revalorisation de la part sur l'exercice				3,33%

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

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

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

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

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



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

Ci fs )f)t Bttdjé)f)t-

## EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Mb sfqstf édpopn jr vf bufoevf fo 3121 sftuf fodpsf gsbjrf. Fo Fvspqf- rft qpijrvft ef sftusjdjpo cvehébjf fohbhéft qpv dpoufojs rft efuft qvejr vft furft ejgdvnt sfodpouéft qbs rft Fubt hsf-d-jrboebjt qvjt qpswhbjt n'ont pas permis de créer les conditions d'une sortie de crise sereine. En France, l'activité économique repart yn jefn fou bvd vof qspsttjpo ev PIC ef 2-7 %- vof rfof sfqstf eft fn cbvdi ft fu vof dpotpn n bjpo eft n éobhft rhèsn foutvqésjfvf à dfrf ef 311: .

Nbrhé vo dpouyuf édpopn jr vf upvjvst ejgdjrf- rft n poubohpcbneft dbqubvy jovftjt fo jn n pcjrf d'entreprise b rhshfn fou qspstté bvd qnt de 12 milliards d'euros de transactions en 2010 dpouf 7-7 n jrbset fo 311: )tpvsdf : CB Richard Ellis). Aux yeux des investisseurs, l'immobilier d'entreprise trouve son attrait dans le haut ojbv eft qsn ft ef stjrv pgsuft dpovhv à eft dpoejpot ef gobodfn fou qbsjdvrèsn fou gvpbscrft. Cfuf année encore, les actifs les plus sécuritaires en termes d'emplacement, de qualité des locataires ou encore de vjtjrné tvs rft pyfst pouéé qsjvrhjet qbs rft jovftjtfvst.

### Commerces

Svs rh rhodéf ef 311: - rft dpn n fsdft pouéé fo 3121 rft bdjg jn n pcjrfst rft n jfvy qsétsvst eft dpotérvfodft ef rh dsjtf. Ils ont aiguisé l'appétit de nombreux investisseurs, la part des commerces dans les investissements en jn n pcjrf d'entreprise est ainsi passée d'environ 10 % entre 2000 et 2009 à 34 % fo 3121. M' sfdoubhf eft jovftjtfn fout tvs rft n fjmfst emplacements s'est accompagné d'une baisse des taux de rendements « qsn f » fo dfousf.vjmf )fousf 5 fu6-6%) rvoe rft ubvy « opo qsn f » ufoebjoua tf tubjrtfs. Mb sfqstf n èn f n peéséf ef rh dpotpn n bjpo- dpovhvéf bv eyobn jtn f eft hsoet séfbvy dpn n fsdjvy r vj qpvstvjvfou rfv usbotgpn bjpo )ejtsjcvjpo brjn foubjsf) pv rfv fyqbotjpo )sftubsvjpo sbqjef- fotfjhofit jousobypobrft- ful.)- b qsn jt bv n bsdé de l'immobilier commercial de limiter l'impact d'une activité encore convalescente et fortement concurrencé qbs l'essor du commerce électronique.

### Bureaux

Bvd eft vprn ft ef usbotbjpo fo i bvtft ef 27 % qbs sbqqpsuà 311: - rft cvsfvy représentent toujours l'essentiel )75%) eft pqésbjpot sébjéft qbs rft jovftjtfvst. L'Ile de France a été marquée par le retour des grandes usbotbjpot- fuqbs rh qpvstvjuf ev sfqneft ubvy « qsn f ». Cf qi éopn èof sftuf dfqoeboujn jué bvy bdjg rft n pjot risqués. Pour le reste, les difficultés du marché de l'emploi, les négociations engagées par les locataires, l'obsolescence au regard des nouvelles normes, sont autant de facteurs qui mettent sous pression la valeur des actig rft n pjot bebqét.

### Logements

Mb sfqstf ef l'immobilier résidentiel amorcée fin 2009 s'est confirmée en 2010 avec des ventes de rphfn fout bodjtot fo qspsttjpo ef 3: - % fo Fsbodf. Mb cbjttf eft taux d'intérêts d'emprunts immobiliers, r vj poubufjoueft plus bas historiques en 2010, a largement contribué à l'animation du marché. Ce mouvement s'est logiquement accompagné d'une hausse de la valeur des logements ), 2-6 % fo Fsbodf tvs rft rphfn fout bodjtot- tpvsdf : FNBN) ebott qspqspjpot qbsgjt jn qpsubouft ), 26-7 % à Pbsjt). Nèn f tj rh cbjttf eft n jtft fo di boufs dpotédvjvf à rh dsjtf gobodjèsf b gobrfin fouéé fosbyéf fo 3121 bvd vof i bvtft ef 4-6 % qbs sbqqpsufo 311: - rft eégdjuef rphfn fout brjn foué qbs rh qsttjpo eén phsbqi jr vf sftuf vof sébjé fo Fsbodf.

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

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

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

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

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés au 31 Décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 Décembre
2005	8 648 040,00	615 176,00	169 311,50	56 895	678	61 518,00	305,00
2006	8 665 368,00	385 850,00	69 923,00	57 009	674	38 585,00	365,00
2007	8 623 568,00	369 095,00	- 65 488,00	56 734	659	36 909,50	435,00
2008	8 553 344,00	219 600,00	- 163 530,00	56 272	651	21 960,00	450,00
2009	9 411 840,00	2 919 105,00	2 619 797,00	61 920	694	291 911,00	465,00
2010	10 807 200,00	4 490 970,00	4 290 927,00	71 100	764	449 097,00	465,00

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

### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

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

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

\* Hors décès et succession.



## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

### INVESTISSEMENTS 2010

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

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

Ces acquisitions sont détaillées dans le tableau ci-après :

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

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

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

### FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

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

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

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

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

La part des emprunts à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 24,7 % bv 42 eédfn csf 3121 dpousf 39 % à la fin de l'exercice précédent. Ce pourcentage est ramené à 17,1 % après prise en compte d'un cap (Eurjeps 4 mois plafonné à 4%) de 1 M€ à effet différé du 1<sup>er</sup> kbovjfs 3123 bv 42 eédfn csf 3125. Cpn puf ufov ev ghjcrf ojvfbv eft taux d'intérêts au cours de l'exercice, le coût moyen de la dette bancaire s'est fodpsf séevjuà 4-96 % fo 3121 dpousf 5-27 % fo 3119. Mf dpûun pyfo a profité de la forte baisse des taux sur l'exercice.

## ARBITRAGES 2010

Mft bscjusbhft tf tpouijn juét fo 3121 à rh vfouf ef uspjt fn prhdfn fout ef pbsl joh svf ef Hsfofmr à Pbsjt ppvs vo psjy upbnofuvfoefvs ef 351 111 €- eéhbhfbovovof prmt.vbrmf ofuf ef gtdbrjé ef 85 245 €.

	Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins values nettes de fiscalité*	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/09
Bscjusbhft sébjtét ev 2 <sup>es</sup> kbovjfs bv 42 eédfn csf 3121	351.111 €	85.245 €	, 324-44 %

+ i pst sén voésbjpo ef rh tpdjéu ef hftjpo

Bv 42 eédfn csf 3121- votre SCPI est engagée dans la cession d'un actif vacant situé à Bondoufle ainsi que d'un bppsufn fourjcsf tjwé à Nîn ft )41\*.

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2010

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

	31.12.09	31.12.10
Cpn n fsdft ef dfousf.vjmr	54-39 %	59-96%
Npyfoof tvsgbdf ef pèsjpi ésj	21-69 %	9-96%
Cvsfbvy	43-22 %	38-92%
Bdjvjué	4-77 %	4-36%
Hbcjtbjpo	21-48 %	21-35%

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

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2010	TOTAL 2009
Pbsjt	9-16%		26-27%		35-32%	34-37%
Réhjpo Pbsjtjfoof		29-32%	31-61%	2-34%	49-95%	48-25%
Pspvjodf	2-31%	9-71%	34-14%	3-13%	46-96%	49-71%
<b>TOTAL 2010</b>	<b>10,25%</b>	<b>27,81%</b>	<b>58,69%</b>	<b>3,25%</b>	<b>100,00%</b>	
<b>TOTAL 2009</b>	<b>15,08%</b>	<b>35,28%</b>	<b>45,66%</b>	<b>3,98%</b>		<b>100,00%</b>

### Composition du patrimoine à fin 2010 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Pbsjt	476		2 264		2 629
Réhjpo Pbsjtjfoof		4 629	4 571	2 686	9 664
Pspvjodf	284	3 289	8 371	2 394	21 996
<b>TOTAL</b>	<b>538</b>	<b>5 697</b>	<b>11 873</b>	<b>2 858</b>	<b>20 966</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

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

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

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

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

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

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

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

### HONORAIRES DE RELOCATION

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

### LITIGES

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

## GESTION IMMOBILIERE

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

Ppvs sbqqfme ef n en f r vf qpvs rñt fyfsdjdf t qsedéefout- vof qspvj tjo qpvs hsp tft séqbsbjpot éhbrñ à 4% ev n poubou l T eft myfst gduwset fueft myfst u épsjr vft tvs rñt rñdbvy vdbout b éué dpotjwéf ebott rñt dñn qut bsséuét bv 42 eédfn csf 3121.

Bv 42 eédfn csf 3121- rñt tjuwbjpo dñn qubcrñ ef dfuf qspvj tjo t'ébcrñuepod bjot j ;

Tpñf ef rñt qspvj tjo dpotjwéf bv 42 eédfn csf 311:	521 237 €
, Opvvfñf qspvj tjo dpotjwéf fo 3121	: 1 : 88 €
. Sfqsjt f tvs qspvj tjo qpvs usbvvy fggduwéf fo 3121	: 3 747 €
= Tpñf ef rñt qspvj tjo ev 42 eédfn csf 3121	519 578 €

Ppvs boujdjqfs fu séqbsj s rñt usbvvy ef hsp tft séqbsbjpot eft fyfsdjdf t à vfojs- rñt Tpdjéu ef Hftjjo ébcrñu di br vf booeé vo qrño à 6 bot. M qrño qñsjsboovfñ 122.3126 b éué ébcrñt fñpo rñt n éu pef tvjvbouf ;

- qpvs rñt fyfsdjdf t 3122 fu3123, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- qpvs rñt fyfsdjdf t 3124- 3125 fu3126- 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

Bgo ef cjo fousfuojs rñt qbusjñ pjo f fueft n bjoufojs rñt vbrñvs eft jñ n fvcñt- rñt n jttjpot ef tyoejd- ef ejsfduv s d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, FTPBDF IN NP CIMFS MYP OOBIT- B31) gñjbrñt ef TP GIEY- bvy dpoejjpot ef n bsdí é.

Mt i popsbsjft gduwset qbs HTB In n pcjñfs bv jws ef dft qsf tujjpot pou sfqsétfoué 35 768 € HT en 3121- l'essentiel étant remboursé par les locataires.

### ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Mt fojfvj dspjttbout eft qpñjñr vft fovyjspoofn foubrñt upvdi fouqñt qbsjdvññrement l'immobilier d'entreprise.

Dpogpsñ én fouà rñt rñj o° 311: .: 78 ev 4 bpñu311: ejuf Hsfofñf l- rñt qpñjñr vf n foéf fo n bjèsf ef eévñpqqfn fou durable s'appuiera en 3122 tvs vof téjsf ef ejbhoptjdt fueft usbvvy dñcrñt tvs rñt séevdjjo eft dpotpñ n bjpot d'énergie.

SOFIPIERRE s'attache au tujdu sftqfdu eft opsn ft fu ejtqptj jpot réglemeñtaires relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires et fovyjspoofn foubrñt gñjtbt l'objet d'un cadre réglemeñtaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas tñpo rñt sjtr vft jefoujgét. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux ef dpogpsñ jué tpoufohbñét tj oédfttbjsf.

## RESULTATS FINANCIERS

Lft dpn qft fubooxfxt 3121 tpouqsétfouét ef n bojèsf eébjmáf ebót rfi SbqqpsuGjóbodjfs.

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

Lb qpñjñr vf d'investissement avec sfðpvst à l'emprunt b dpojové à qpsufs tft gsvjt fo 3121. Lb qspshfttjpo eft sfvfovt ), 2-: %\* dpojvhvéf à rh n bñsjtf eft di bshft jn n pejñèsft ). 6-9 %\* qfsn fu bv sétvñbu qbs qbsu ef TP GIPFSSF ef qbttfs ef 3: -27 € en 311: à 42-32 € en 3121-tpjuvof qspshfttjpo ef 8-1 %.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Sfdvft ðdbjvft cvstf fuqspevjt ejvst	35,89	96,0%	38,75	95,0%	42,20	94,8%	48,38	98,8%	49,31	98,9%
Pspevjt gjobodjfst bvbouqsérñvñ fou ñjcsbupjsf	1,48	4,0%	2,06	5,0%	2,33	5,2%	0,60	1,2%	0,57	1,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>37,38</b>	<b>100,0%</b>	<b>40,81</b>	<b>100,0%</b>	<b>44,53</b>	<b>100,0%</b>	<b>48,97</b>	<b>100,0%</b>	<b>49,88</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Dpn n jttjpo ef hftjpo	3,59	9,6%	3,87	9,5%	4,18	9,4%	4,83	9,9%	4,86	9,8%
Avusft gbjt ef hftjpo	1,95	5,2%	2,45	6,0%	2,23	5,0%	1,51	3,1%	2,43	4,9%
Di bshft ðdbjvft opo sédvqéséft	2,29	6,1%	1,74	4,3%	2,46	5,5%	1,79	3,7%	1,99	4,0%
Tpvt upbmDI ASHFT FXTFSOFT	7,83	21,0%	8,06	19,7%	8,86	19,9%	8,13	16,6%	9,28	18,6%
Di bshft gjobodjést	6,81	18,2%	8,01	19,6%	7,92	17,8%	8,14	16,6%	7,59	15,2%
An psjttfn fout ofut	1-11	1-1%	1-11	1-1%	1-11	1-1%	1-11	1-1%	1-11	1-1%
+ qbusjn pjof	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
+ bvusft	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Pspvjtjpot ofuft	1,13	3,0%	1,21	3,0%	0,96	2,2%	3,54	7,2%	1,80	3,6%
Tpvt upbmDI ASHFT IOTFSOFT	7,94	21,2%	9,22	22,6%	8,88	19,9%	11,68	23,9%	9,39	18,8%
TPTALEFTDI ASHFT	15,77	42,2%	17,28	42,3%	17,74	39,9%	19,81	40,5%	18,67	37,4%
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>21,60</b>	<b>57,8%</b>	<b>23,53</b>	<b>57,7%</b>	<b>26,78</b>	<b>60,1%</b>	<b>29,16</b>	<b>59,5%</b>	<b>31,21</b>	<b>62,6%</b>
epou:										1-1%
. Sfvfovt ejtusjcvét bvbouqsérñvñ fout ñjcsbupjsft fuqsérñvñ fout tpdjbvx++	18,00	48,2%	20,01	49,1%	24,00	53,9%	24,00	49,0%	26,52	53,2%
. Sfvfovt ejtusjcvét bqset qsérñvñ fout ñjcsbupjsft fuqsérñvñ fout tpdjbvx++	17,62	47,1%	19,49	47,8%	23,39	52,5%	23,78	48,6%	26,36	52,8%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>3,60</b>		<b>3,49</b>		<b>2,78</b>		<b>5,16</b>		<b>4,69</b>	
. Ejtusjcvjpo fxdqjpoofñf qserñvñ tvs rfi sfqpsuà opvvfbv							12,00			
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>21,44</b>		<b>25,06</b>		<b>28,11</b>		<b>19,48</b>		<b>21,15</b>	

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

\*\* hors distribution exceptionnelle

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES )2* (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage
2006	2 023 494 €	892 353 €	[313 : 87]	55-21%
2007	2 168 258 €	977 748 €	[32: 213]	56-1: %
2008	2 321 346 €	998 455 €	[345 : 87]	54-12%
2009	2 709 240 €	1 129 580 €	[386 2: 9]	52-7: %
2010	3 050 304 €	1 180 397 €	[418 612]	49-81%

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

I pst gbjt gjobodjfst ñjé à rh efuf- rfi qpvsdfoubhf eft di bshft qbs sbqqpsubvx sdfvft ðdbjvft ejn jovf fusfttspuà 33-: 8 % fo 3121 dpousf 35-67 % l'exercice qsédeéfou

## 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
<b>2005</b>	273,00 €	245,70 €	11,42 %	12,69 %	5,32 %	5,91 %
<b>2006</b>	305,00 €	274,50 €	12,26 %	13,63 %	5,90 %	6,56 %
<b>2007</b>	365,00 €	328,50 €	11,18 %	12,42 %	5,49 %	6,10 %
<b>2008</b>	435,00 €	391,50 €	10,24 %	11,37 %	5,52 %	6,13 %
<b>2009</b>	450,00 €	405,00 €	10,88 %	12,09 %	5,33 %	5,93 %
<b>2010</b>	465,00 €	418,50 €	10,72 %	11,91 %	5,70 %	6,34 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

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

(\*) Depuis l'origine de la société

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

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

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

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés...) ne sont pas pris en compte.

### Délais de règlement fournisseurs

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



## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Mt ejsfouft vbrfvst ef rh SDPI sfusbdéft ebot dfuébubooofyf pouéé eéfsn joéft tfrpo rh n ên f n éu pef r vf rft booeft qsédéefouft/

- **La valeur comptable** sfgrèf rh vbrur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 42 eédfn csf 3121/

- **La valeur de réalisation** fyqsjn f- tvs rh cbtf eft ftyn bjpot ef CNP Pbsjcbt SfbmEtubf- rh vbrfv véobrfi u épsjr vf ef rh SDPI tj upvt rft jn n fvcrit ébjfoudéet fo rébu/ En raison de leur date d'acquisition ultérieure à tfqfn csf 3121- rft bdjg bdr vjt au cours de l'exercice o(ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Parjcbt SfbmEtubf/ Dft bdr vjtjupot tpouepod sfufovft qpvs rfv vbrfv e'acquisition hors droits et hors frais.

- **La valeur de reconstitution** fyqsjn f- tvs rh cbtf eft ftyn bjpot CNP Pbsjcbt SfbmEtubf- rh qsjy r vjmgvesbju qbyfs qpvs sfopotjwfs rh SDPI- dftuà.ejsf fo bjpvbou à rh vbrfv véobrfi rh n poubou eft gbjt e(bdi bu )fu opubn n fourrft espjt e(fosfhjtusfn fou) bjotj r vf rh dpn n jttjpo ef tpvtdsjqipo fuef sfdi fsdi f ejn n fvcrit ef rh tpdjéu ef hftjpo/

<i>en Euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Vbrfvst eft jn n fvcrit	44 415 462	52 567 911	52 567 911
Npouboueft espjt fugsjt e(bdr vjtjupot	4 433 312		3 681 433
. Bn psjttfn fou	.4 433 312		
. Eéqsédjbjpo e(bdjg	.2 246 423		
. Pspvjtpo qpvs hspt fousfjfo	.519 578		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>42 871 683</b>	<b>52 567 911</b>	<b>55 138 233</b>
Bhfodfn fou	3 681 94:		
. Bn psjttfn fou			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>3 681 94:</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
In n pe/ fo dpvst tvs qspn fttft ef vfouf	65 361	65 361	65 361
In n pejrtbjpot gobodjfsft	27 937	27 937	27 937
Mj vjejuet ofuft à jovftjs	.21 841 867	.21 841 867	.21 841 867
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>.21 76: 791</b>	<b>.21 76: 791</b>	<b>.21 76: 791</b>
Dpn n jttjpo ef tpvtdsjqipo	5 152 593		4 818 5: 5
. Bn psjttfn fou	.5 152 593		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4 818 5: 5</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>34 782 842</b>	<b>41 8: 8 231</b>	<b>48 185 : 46</b>
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2009</b>	<b>82 211</b>	<b>82 211</b>	<b>82 211</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2011 du solde du dividende 2010.</b>	<b>443:- 5</b>	<b>544-26</b>	<b>632-56</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010</b>	<b>454-44</b>	<b>554-66</b>	<b>642-95</b>

Par rapport aux valeurs de l'an qbtte- rft vbrfvst qbs qbsuévprmfoudpn n f tvju:

<i>En euros</i>	31/12/2009	31/12/2010	△ 2009/2010
	<b>Valeurs après distribution en 2011 du solde du dividende 2010</b>		
Vbrfvst dpn qubcrf 0qbsu	429-74	443:- 5	5-5: %
Vbrfvst ef sébjtjbjpo 0qbsu	522-32	544-26	6-45%
Vbrfvst ef sfopotjwypo 0qbsu	5: 7-68	632-56	6-12%
	<b>Valeurs avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010</b>		
Vbrfvst dpn qubcrf 0qbsu	43: -48	454-44	5-35%
Vbrfvst ef sébjtjbjpo 0qbsu	532:- 6	554-66	6-23%
Vbrfvst ef sfopotjwypo 0qbsu	618-42	642-95	5-95%

**FISCALITE 2010 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE**

---

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

Rfvfovt ggodifst csvt	:	54,70 €	- Pspeviut gjobodifst	:	0,54 €
- Fsbitt fudi bshft ééevduicrfit	:	17,39 €			
- Iouésêut e'fn psvout	:	7,31 €			
= Rfvfovt ggodifst ofut	:	30,00 €			
RbppfnDiviefoef	:	26,52 €			

- Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
  - Rfvfov in pptbcrfi : 43-46 €

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

Gp cr r necvqp fgu ctviergu L 225-8: fu Eqfg fg Ego o gteg gv L 823-3: -5 fu Eqfg O qpécitg gv Fipceigt. pquu tgpfpqu eqo r vg. gp pqtg sucivé fg Squeié fg I guvqp fg n SERI SOFIRIGRRG. fgu eqpfivipu fg r tér ctvqp gv d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

### **PS GAOITAUPO EU PSEPAS AUPO EETUS AVAVX EV DPOTEIL EE TVS VEILLAODE**

Lg Eqpuginfg Sutxgimpeg ug eqo r qug fg ; à 32 o go dtgu pqo o éu r qut upg rétiqfg fg 5 cpu gvej qiuu r cto i ngu associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un eqptôrg r gto cpgpv.

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

- n uivucvqp fg n SERI. ng o ctej é fgu r ctv. ngu cesuivivipu. ngu ctdivci gu. n uivucvqp nqecvixg. ngu eqo r vgu vto gxtignu.
- upg hjiu r ct cp. ngu gxr gtiugu. eqo r vgu cpgpugn gvr tqlgv fg téuqvivqp ; à egvg qeecuivp. inr tqfuiuvqp tcr r qtv cpgpugn téupvé gp Cuugo drég I épétrg.

Gp quvtg. fcpu ng ecftg fg uqp eqptôrg r gto cpgpv. ng Eqpugin fg Sutxgimpeg r guv à qvuv o qo gpv qrétgt fgu vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur fgu uulgu ur éeilis ugu.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée générale des associés, à chargg r qut ng Eqpuginfg n tér ctvít gptg ugu o go dtgu.

### **DP OUS P LE IOUES OE**

#### **P c jfdtjft**

Lg eqptôrg ipvtpg eqpuivg gp up fiur quivh sui xiug à hqutpit upg cuutepeg teiuqppcdrg sucv à n téciucvqp fgu r tipeir cux qdlgevihu uuxcpvu :

- r téxgpit gvo cîtiugt ngu tius ugu téuuncpvfgu cevivéu fg n SERI.
- 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.

#### **Eovjsooofn fot ef dootsôfi**

Gp wpsv sue 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 éi ergo gpvuquo iug à uqp eqptôrg. Rct cingurs, SOFIDY bénéficie d'un agrément en tant que Société de Gestion de Rqtghguing avec un programme d'activité immobilier depuis le mois de juillet 2007.

Lg « Eqfg fg féqpvrqi ig gvfg dqppgu r tcvis ugu fg n r tqhguivqp fg i guvqppcitgu fg hpfu io o qdintu pqp eqvéu fg ftqivltcpçciu » guv cwcej é cu eqptcv fg vtcxcin fg ej ceup fgu ucrtiéu fg n Squeié fg I guvqp sui xging cu utiev tgr gevf gu tèi ngu fg dqppg eqpfuivg éfiévég fcpu eg tèi ngo gpv. Ingp ugtc fg o éo g cxge ng eqfg fg féqpvrqi ig fgu uqéiétés de gestion de SCPI en cours d'élaboration.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Squeié fg I guvqp.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêt - rh Spdjéu ef Gftypo b qbs bjmfst ébcjvof hsjm ef hftypo ef dft dpogjt- fyqptéf fu vbjeéf qbs vpusf Cpotfjme f Svsvfjmhodf. Cfuf hsjm jefoujgf rnt situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pavs y séqpoesf.

## Ditpptitif ef dpotsôlf iotfsof

Lf ejtqptjugef dpousôrf joutsof ftufttfoujfmfn foudpotjwé :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Ljvsf eft qspdéevsft fuev dpousôrf joutsof »-
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- ef tfsvjdfst séhvjesfn fou gpsn ét fu jogpsn ét ef rh séhmf foubypo fo vjhvfsv fu eft qspdéevsft joutsof bqrijdbcrnt.

Lf « Ljvsf eft qspdéevsft fuev dpousôrf joutsof » jefoujgf rnt sjtrvft n bjfvst fu rnt qspdéevsft ef hftypo fuef 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 levs qbifn fou rh gduvsbjpo- rnt tvjvj eft fodbjttfn fout- rh téqbsbjpo eft uadi ft- rnt dpoejypot ef sfdsvufn fouef rh Spdjéu ef Gftypo- bjotj r vf l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritajsf foujouéhsé fuséhvjesfn foudpousôrf. Lft bopn bjft évfoufmrnt sbqqpsuéft qbs rnt tfsvjdfst tpoubobntéft. Lft sftjvujpot fudpn quf.sfoevt font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données spoubttvséft qbs vo epvcrf tytuen f ef tbvvfhhsef joutsof fufyufsof.

Cpodfsobou rnt jogpsn bjpot dpn qbcrrnt fu gobodjèsft ef rh SCPI- rnt qspdéevsft ef dpousôrf joutsof eft tfsvjdfst dpn qbcrrnt jouèhsfou opibn n fou rh qspevdypo ef qsévjtpot usjn ftusjfmis, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1<sup>fs</sup> fu 2<sup>oe</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit.

## *PERSPECTIVES*

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

Afin de financer cette politique, il est proposé à l'Assemblée Générale, de donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter, en une ou plusieurs tranches, de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 20 728 400 €. En effet, conformément aux statuts de la SCPI, le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent soit au 31 décembre 2010.

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

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2010

## ETAT DU PATRIMOINE

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



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

en Euros	Titwbuipo e'pvvfuwuf bv 42.23.19	Afffdubupo sétvnbuO.2	Avusft n pvvfn fout	Titwbuipo ef dñuwsf bv 42.23.21
<b>Cbpiubvx psppsft dñn pubcrft</b>				
<b>Fvpmuipo bv dqvst ef nfxsdiuf</b>				
<b>Cbpiubm</b>				
Capital souscrit	9 411 840		1 395 360	10 807 200
Capital en cours de souscription				
<b>Psin ft e'én ittipu</b>				
Primes d'émission	21 785 469		3 022 954	24 808 423
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-8 935 741		-848 564	-9 784 305
<b>Fdbsut e'évmbuipo</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Gpoet ef sfñ cpvstfn foupserñvé tvs nñ sétvnbueitusicvbcñ</b>				
<b>Pmt pv n piot vbñft sébñtéft tvs dñttipot e'in n fvcñft</b>	-3 762 469		74 649	-3 687 820
<b>Sétfsvft</b>	24 350			24 350
<b>Sfpssuà opvvfbv</b>	1 487 863	-375 987		1 111 876
<b>Sétvnbuef nfxsdiuf</b>	1 662 447	-1 662 447	1 972 916	1 972 916
Acomptes sur distribution	-2 038 434	2 038 434	-1 674 984	-1 674 984
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
<b>TP TAL GFOFS AL</b>	<b>29 739 499</b>	<b>1</b>	<b>4 943 442</b>	<b>34 772 741</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2010	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Pspeviut ef rñbduviué in n pcinèsf		
Lpyfst	4 161 415	3 819 351
Ci bshft gbdwséft	365 983	386 589
In qôut gbdwséft	311 546	272 934
Pspeviut boofyft	75 713	53 979
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Rfqsitft e'bn psüttfn fout e'fyqpiubupo		
Rfqsitft ef qspvitipot e'fyqpiubupo		
Pspvitipot qpvs dsébodft epvufvtft	23 793	34 519
Pspvitipot qpvs hspstft séqbsbupot	93 747	55 574
Pspvitipot qpvs sitr vft fudi bshft	1	1
Tsbotg'suef di bshft e'fyqpiubupo	886 511	533 821
Avusft qspeviut	4	6 956
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>5 562 145</b>	<b>4 796 948</b>
<b>Produits financiers</b>		
Pspeviut gobodifst	46 982	45 184
Rfqsitft ef qspvitipot tvs di bshft gobodièst		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>46 982</b>	<b>45 184</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Pspeviut fydfqipoofm	3 544	1
Rfqsitf e'bn psüttfn fout fuqspvitipot fydfqipoofm		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>3 544</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 489 438</b>	<b>3 720 011</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>4 489 438</b>	<b>3 720 011</b>

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

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

## ANNEXE

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

Lft dpn quft boovfrn pou éué éubcjt dpogpsn én fou bvy qsjodjqft dpn qubcrft héoésbvy fuebot rfi sftqfdu ev qrho dpn qubcrft eft TCPI.

Lb n éu pef sfufovf qpvs rfvbrnbjpo eft éran fout jotdsjt fo dpn qubcjné ftudfrft eft dpût i jtpsjr vft.

Lft jn n pcjntbjpot rpdvjvft sfusbdfoufo vbrfvs i jtpsjr vf rfi dpûueft bdr vjtjtpot jn n pcjntst fueft bhfodfn fout fggduét. Upvft rft bdr vjtjtpot jn n pcjntst pouéu dpn qubcjntéft fssbjot dpn qsjt.

Lft qspvjtpot qpvs hspstft séqbsbjpot tpouepuét e(vo n poubouéhbna 4 % eft rpyfst I U gduvst fueft rpyfst u épsjr vft eft rpdvby vdbout.

Lb tpdjéu CNP Pbsjbt SfbmEtubf procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur bdr vjtjtpo fuà vof bduvntbjpo qpvs rft jn n fverft bdr vjt qsdéefn n fouqvjt à vof fyqfsjtf r vjorvfoobrft. Lft n éu pef vjntéft tpou: rfi n éu pef qbs dpn qbsbjtpo fu rfi n éu pef qbs rfi sfvfov ofu Lft cjt bdr vjt fo gio d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant. Eo sbjtpo de leur date d'acquisition ultérieure à septembre 2010, les actifs acquis au cours de l'exercice n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Ces acquisitions sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition i pst espjt fui pst gbjt.

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

#### • Immobilisations locatives

Emft dpn qsfoofou:

- le coût des achats d'immeubles pour un montant de 44 415 462 €,
- rft bhfodfn fout fubn éobhfn fout qpvs vo n poubouef 3 681 94: €.

#### • Provisions liées aux placements immobiliers

Lft qspvjtpot qpvs hspstft séqbsbjpot pouévpmé dpn n f tvju:

Tprnf ef rfi qspvjtpo dpotjuéf bv 42 eédfn csf 311:	410 126 €
, Npvvfrft qspvjtpo dpotjuéf fo 3121	90 977 €
. Sfqsjtf tvs qspvjtpo qpvs usbvvy fggduét fo 3121	92 636 €
= Tprnf ef rfi qspvjtpo ev 42 eédfn csf 3121	408 467 €

Uo qrho qmsjboovfrn sévjtpoofrnf usbvvy b éué éubcjqpsv rft fyfsjdft 3122 à 3126 sur la base de travaux d'osft fueéjà jefoujgét dpn qrué qbs vof bobntf tubjtjr vf.

#### • Immobilisations financières

Cf dpn quf dpssftqpoe bvy ejvst goet ef spvrfin foudpotjuéf bvqsèt eft tyoejdt ef dpqspqsjéu qpvs 27 937 €.

#### • Créances locataires

Bv 42 eédfn csf 3121-po ejtjohvf :

- rft rpyfst fudi bshft evt qbs rft rpdubjsft-rfi qmt tpvvfouqpvs rft ffsn ft édi vt-tpju233 : 24 €,
- rft rpyfst fudi bshft evt qbs rft rpdubjsft « epvufvy » tpju273 2: 6 €, provisionnés à hautfvs ef 228 856 €. Lft créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés efqvjt 7 n pjt. Cfufybn fo dpoevjurn dbt édi éboubv usbot gfsufo « epvufvy » et à la constatation d'une provision qpvs ééqsédjbpo fo ggodjpo ev sjtr vf fodpvsv dsébodft I U – ééqouef hbsbojft I U).

- **Autres créances**

Fmft tpouqsiodiqrfrn foudpn qptéft ;

- . des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes qpvs 44: 255 € ;  
df tprmf ftuà sbqqspdi fs ev tprmf eft « Drifout bybodft tvs di bshft » bv qbtig tpiu444 613 €, qui correspond  
aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- . ef dsébodft gtdbrft qpvs 46 494 € (essentiellement de rh UVA eéevducfrn qpvs 35 72: €)/

- **Valeurs de placement et disponibilités**

Lb usépsfsif bv 42 eédfn csf 3121 ftudpotuuvéft ef ;

- . Dfsugdbut ef eéqôu; 4 9: 5 879 €
- . Eitqpoicimét fo cbor vf ; 577 746 €

- **Provisions générales pour risques et charges**

Vof qspvitipo ef 86 000 € eftuoéf à faire face au risque lié à la remise en cause probable de l'expropriation d'un  
rdbmdpn n fsdibmb éué dpotuuvéft fo 311: / L'évolution de la situation au 31 décembre 2010 of oédfttiuf qbt  
d'ajustement de la qspvitipo/

- **Dettes**

Fmft tpoudpotuuvéft qbs ;

**Dettes financières :**

- . Efuft cbodbisft 13 235 837 €
- . Iouésêut dpvsvt opo édi vt 70 426 €
- . Eéqôut ef hbsbouf 609 488 €

**Dettes d'exploitation :**

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 126 138 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 333 502 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 135 754 €) 240 413 €
- . Efuft gtdbrft 0UVA 26 703 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 70 504 €
- . Eiviefoeft ev 5èn f usin ftusf 739 169 €
- . Efuft tvs in n pcintbupot 13 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 92 505 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

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

en Euros	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Psin ft e'en ittipio	35 919 534	
Ecart sur dépréciation d'actifs		2 246 423
Fsbir bdr vitiupot		3 694 : 74
Fsbir bdr vitiupot tvs bduig vfoevt		849 348
Dpn n ittipio ef tptvdsiqupo		5 152 593
Fdbst tvs sfn cpvstfn fout ef qbsut		2 396 421
Tprmf opo bgrfdué ef rh qsin f e'en ittipio	26 135 229	

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

Av 42 eédfn csf 3121, les moins values cumulées réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à . 4 798 931 €.

## • *Résultat de l'exercice*

Mf sétvnbubv 42 eédfn csf 3121 sfttpsuà :	1 972 915,97 €
. Mb ejtusjcvjpo eft usjpt qsf n jfst bdpn quft tvs ejvjefoef b upbjté :	935 814,56 €
. Mf r vbujèn f fuefsojfs bdpn quf vfsté fo jbovjfs 3122 tftuéfnivé à :	739 169,37 €
Mf tpraf opo ejtusjcvé- à sfqpsufs à opvfvbv- t(ébciejuepod à :	297 932,04 €

## • *Etat de l'actif immobilisé*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2010
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Jn n pcjijt bñpot jodpsqpsf mñt				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Tfssbjot fudpotusvdjpot mñdbjvft	39 983 : 51	5 647 712	216 2: 1	44 415 462
Jn n pcjijt bñpot fo dpvst	1	65 361		65 361
Jn n pcjijt bñpot dpsqpsf mñt e(fyqipjubjpo	3 742 626		71 786	3 681 94:
<b>Immobilisations financières</b>				
Jn n pcjijt bñpot gñobdjèsft	26 : 18	: 2:		27 937
	<b>31 520 362</b>	<b>4 591 770</b>	<b>165 865</b>	<b>35 946 266</b>

## • *Etat des amortissements et provisions*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2009	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2010
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Bhfodfn fout	1			1
Tfssbjot fudpotusvdjpot mñdbjvft	2 285 646		4: 334	2 246 423
<b>Créances</b>				
Dsébodft epvufvtft	: 5 918	46 72:	23 793	228 855
<b>Provisions</b>				
Ppvs sjtr vft	86 111			86 111
Ppvs hspstft séqbsbjpot	521 237	: 1 : 88	: 3 747	519 578
	<b>1 754 469</b>	<b>126 596</b>	<b>144 541</b>	<b>1 736 523</b>

## • *Produits constatés d'avance*

Ils s'élèvent à 28 99: € et correspondent aux espjpt d'entrée versés par ef opvfvbv mñdbujst fuébrñt tvs usjpt bot/

## • *Garanties et hypothèques*

Tfipo mñt usn ft eft dpousbt ef qséudpodmñt bvfd COP Pbsjcbt- mñ DséejuBhsjdprñ Jmñ ef Gsbodf- mñ Dséejuev Opse- mñ DséejuGpodjfs ef Gsbodf- mñ Tpdjéu Héoésbrñ fuI TCD Gsbodf- jmb éu dpotfoj eft tûsfuét séf mñt )i yqpù èr vf pv qsjvjrmñhf ef qséufvs ef efojfs) tvs mñt cñfot tvjvbout gñobodét qbs fn qsvou: svf ef mñ Tbvttjèsf à Cpvrvphof. Cjmbodpvsu- svf Nftqrñ à Tpvrvptf- svf ef mñ dpovfojpo à Cpoofvjmtvs Nbsof- qmñdf eft Dpsefijñst à Bvyfssf- mñ qpsufgfvj mñ JTNP )bvfovf ev HéoésbmMdnfisd 0 svf Ppjsjfs ef Obsdby- svf ef mñèhf 0 svf Bn tufsebn - svf Hby. Mttbd- svf ev di fn jo vfsufusvf ev Esbhpo à Pbsjt)- Ce Nbhfovb à Pbsjt- svf Bmñfsu Tbssbvm à Vfstbjmñt- svf ef Sfvj mñ à Pbsjt- svf ev Gbvcpvsh TuBoujof à Pbsjt- Ce eft Dprvjcvf à Fvsy- bvfovf ev Psétjefou Sbn bejfs à Mñ phft- svf ev Es Zbn foi pg à SvfmNbm bjtpo- qmñdf ev u éausf à Di bn césy- svf Mqfmñjfs à Mmñ- svf Spñ jhvjesft à Tpvrvptf- qmñdf Jvrñt gfsy à Mypo- bvfovf ef mñ tpvsdf à Npojhoj mñ. Csfupoofvy- svf ef mñ séqvejr vf à Dsfjmbvfovf ev Héoésbmef Hbv mñ à Cvttj. TbjouHfshft- cpvrñvbse Gfsoboe I ptudi y à Dspjty. tvs. Tfjof- svf ev Vjbevd à Jtjy. mñt. Npvrvjofbvj- qmñdf ev Ppouf mñ Bn cfsu svf ev HéoésbmNjusy à I pvebjo- spvuf ef Vbrñodf à Spvttj mpo fusvf Di bsrñt Hjmñt à Tpvst- svf Mdjfo Tfshfou à Nbtty- bvfovf Sbyn poe Bspo à Nbtty fu place de l'Union européenne à Massy.



- **Autres engagements hors bilan**

Bv 42 éédfn csf 3121- rh TDPI ftu fohbhéf qbs rh tjhobuwsf e'un compromis à l'achat d'vof bhfodf cbodbjstf )fo joejvtjpo bvf d rh TDPI In n psouf- rh r vpuf .part de Sofipierre s'élevant à 20%) pour un montant de 540 000 € (hors frais d'achat).

Bv 42 éédfn csf 3121- vof qspn fttf éubjutjhoéf fo vvf ef vfoesf vo n bhbtjo 0fousfqôuà Cpoepvgf qpvs vo qsjy ofuvfoefvs ef 641 111 €/

Ebot rh dbesf ef qmtjfst cbvy tjhoét bvf d rhf mpdbbjstf- TP GIPISSSF ftu qbs bjmfst céoégdjbstf ef dbvjpot cbodbjstf/

Enfin, la SCPI bénéficie d'un cap sus Fvsjeps 4 n pjt )ubvy qrhpoé à 5%)- tpvtdsjufo jvjmfu311: - à fggfuejggésé ev 2<sup>fs</sup> jbovjfs 3123 bv 42 éédfn csf 3125- qpvs un montant nominal d'un million d'euros.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Imtpoudpotjwét qsjodjqbrfn fouqbs :

. rhf rpyfst fuqspevjut boofyft :	4 225 : 17 €
. rhf di bshft fuabyft sfghdwséft :	566 518 €
. rhf qspevjut gobodjfst tvs dfsujgdbut ef eéqôu:	46 : 82 €

Lft qspevjut gobodjfst dpssftqpoefoubvy jouésêft eft qrhdfn fout ef usétpsfsjf fggfduwét tvs rhf goet fo jotubodf d'investissement. Les pspevjut boofyft- tpju 75 713 €, correspondent pour l'essentiel à eft gbjt ef hésbodf rvf dfsbjot cbvy qfsn fufouef sfghdwsfs bvy mpdbbjstf/

- **Charges immobilières**

Po ejtjohvf :

. rhf di bshft fuabyft sédvqésberfh tvs rhf mpdbbjstf- r vj uspvvfournfvst dpousfqbsyft fo qspevjut :	566 518 €
. dont charges récupérables :	254 972 €
. dont taxes récupérables :	200 435 €
. les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	42 : 16 €
. rhf hspt usbvvy fuséqbsbjpot :	: 3 747 €
. rhf qptuf « bvusft di bshft jn n pejngésft » :	: 5 229 €
. dont taxes non récupérables :	82 636 €

Lft ulyft opo sédvqésberfh dpodfsofou qsjodjqbrfn fou rh ulyft tvs rh gpdjfs câj fu qmt sbnsn fou rh ulyft tvs rhf cvsfbvy mstrvf rhf cbvy sfqst pv tjhoét qbs TP GIPISSSF of qfsn fufou qbt ef séqfsdvufs dft jn qôut tvs rhf mpdbbjstf/

Efqvj rh 2<sup>fs</sup> jbovjfs 3121- rh TDPI ftubttvjfufj à rh opvvfmi DFT . Dpousjcvjpo Fdpopn jr vf Tfssjpsjbrfi )vfov sf n qrhdfn rh ulyft qspgfttpoofmi)- dpotjwéf ef rh DGF – Dpousjcvjpo Gpodjèsf eft Fousfqstft – evf qbs rhf mpdbbjstf vjrtbvfst fu ef rh DVBF . Dpousjcvjpo tvs rh Vbrfvs Bjpvuéf eft Fousfqstft – bttjtf tvs rh vbrfvs ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place qspshfttjvfn fnt sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 1 336 € au titre de 2010, somme r vj bénéficie d'un dégrèvement à 100% bv jwsf ef rh 2<sup>es</sup> année d'application.

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

Dpogsn én foubvy tubwt ef rh TDPI- 21 % I T eft qspevjut mpbjg I T fodbjttét fueft qspevjut gobodjfst ofut fodbjttét tpouqfsçvt qbs rh Tpdjéu ef Hftjpo bv jwsf eft i popsbsjst ef hftjpo/ Lb di bshf dpotubéf à df jwsf ebot rhf dpn qut 3121 s'établit à 418 612 €/

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

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

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

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

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

• *Dotations aux amortissements et provisions*

Elles sont constituées essentiellement de :

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

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

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

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

# TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient
PARIS	75007	84 rue de Grenelle	GAZZANO/POZZI	Hab	2p / +2	47	11/10/1989	2 910 252,14	1 678 709,14	301 900,64	5 067 613,87
			JOHNSON	Hab	2p / +3	47					
			DE MONTAL	Hab	3p / +3	122					
			DURAND/BEHARD	Hab	5(6p / +4+5	148					
NIMES	30000	18-20 rue du Gal Perrier	SOFFRADE	Bou	RDC	71	28/12/1990	54 366,41	71 392,52	7 640,26	133 399,19
			BALOO	Bou	RDC	50		37 983,37	49 878,75	5 337,91	93 200,02
			Eurocom Systems	Bou	RDC	45		34 327,46	45 077,91	4 824,13	84 229,50
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	15		11 424,71	15 002,63	1 605,55	28 032,89
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	129		98 602,90	129 482,71	13 856,93	241 942,55
			HEYRAUD	Bou	RDC	206		156 777,55	205 876,11	22 032,38	384 686,04
			SEVRY	Hab	2p / +2	46		34 891,08	45 818,04	4 903,34	85 612,45
			MARSE	Hab	3p / +2	67		51 220,80	67 261,80	7 198,20	125 680,80
			Libre	Hab	3p / +4	60		45 660,77	59 960,52	6 416,83	112 038,13
	92200	39-41 rue de la Sausrière	C.C.I.	Bur	+ 1	178	03/05/1994	2 640 416,98	202 378,65	64 503,07	2 907 298,70
BOULOGNE			C.C.I.	Bur	+ 2	178					
			C.C.I.	Bur	RDC	68					
			HOST BROADCAST	Bur	+ 3	182					
			HOST BROADCAST	Bur	+ 4	182					
			HOST BROADCAST	Bur	+ 5	160					
	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	POMAFI (CROZATIER)	Mag	RDC	144	03/03/2000	192 436,78		15 854,28	208 291,06
LES AYYVELLES			MV2J	Mag	RDC	50					
			SODIM (CUISINE PLUS)	Mag	RDC	149					
	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
	92320	4 ave St Exupéry	MANPOWER	Bou	RDC	105	02/08/2001	182 938,82		12 094,00	195 032,82
	94190	25, rue de Paris	BOUSTRON	Bou	RDC/+1/+2	179	03/10/2001	73 175,53		12 424,31	85 599,84
	60200	rue du Général Koenig	ED	Mag	RDC	132	31/10/2001	103 207,98		6 081,27	109 289,25
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	Bou	RDC/SS	28	14/12/2001	73 175,53		6 087,90	79 263,43
	92400	ZAC Danton	BNP	Bou		194	14/12/2001	594 551,17		24 393,81	618 944,98
			SOLEIL D'OR	Bou		104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	Mag	RDC	765	11/10/2002	282 031,00		28 132,06	310 163,06
	91070	rue du Canal	Libre	Mag	RDC/+1	1 575	25/11/2002	343 328,81		41 013,93	384 342,74
	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	Ent	RDC/+1	1 283	29/07/2003	759 360,00		41 680,57	801 040,57

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface 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	17/12/2003	304 585,90			304 585,90
			OPAC COMMUNAUTAIRE	Bur	RDC/ss+1	209					
			ORANGE France	Bur		2					
TOULOUSE	31000	8 rue Mesp�	Département Haute Garonne	Bur	1er/ss	1 010	15/06/2004	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	Mag	RDC	883	23/07/2004	1 000 000,00		65 710,41	1 065 710,41
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	Bou	RDC/cave	115	04/11/2004	400 000,00		47 232,28	447 232,28
			MELISSANDE	Bou	RDC	244					
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Assedic	Bur	RDC	81	10/11/2004	80 700,00		10 493,96	91 193,96
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narca	G E D	Bou	RDC	72	15/12/2004	280 000,00		32 560,88	312 560,88
PARIS	75009	19 rue de Li�ge / 58 rue Amsterdam	BEN SOUSSAN JO MARCEL	Bou	RDC	19	15/12/2004	61 000,00		7 132,94	68 132,94
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	Bou	RDC	40	15/12/2004	182 000,00		21 181,99	203 181,99
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	Bou	RDC	175	15/12/2004	241 000,00		28 032,36	269 032,36
PARIS	75006	6 rue du Dragon	Bonnie Paris	Bou	RDC	61	15/12/2004	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	Bou	RDC	38					
PARIS	75010	16 Bld Magenta	SARL VOLTAIRE COMMUNICATION	Bou	RDC	258	15/04/2005	685 000,00		88 577,51	773 577,51
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	Mag	RDC	388	28/04/2005	550 000,00		65 275,48	615 275,48
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	Bou	RDC	202	10/05/2005	541 195,00		97 041,35	638 236,35
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	AU BONHEUR DES RONDES	Bou	RDC	33	19/07/2005	228 000,00		26 487,87	254 487,87
EVRY	91000	56 bid des Coquibus	UNIVERSITE EVRY VAL D'ESSONNE	Bur	RDC	2 240	27/12/2005	2 820 000,00		181 137,01	3 001 137,01
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	St� Générale	Bou	RDC	88	06/01/2006	140 000,00		10 035,10	150 035,10
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	DG	Bou	RDC	75	12/02/2007	320 000,00		44 699,88	364 699,88
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Bernard Francoise	Bou	RDC	77	06/04/2007	600 000,00		71 774,69	671 774,69
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	Bou	RDC	200	16/04/2007	720 000,00		85 469,60	805 469,60
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Libre	Bou	RDC	55	20/06/2007	300 000,00		19 008,90	319 008,90
			Breitaudeau	Bou	RDC	33					
			Ircem	Bou	RDC	66					
AUXERRE	89000	22 rue de la fecaderie	Ducros Laetitia	Bou	RDC	81	13/07/2007	130 000,00		16 884,07	146 884,07
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Sushi Han	Bou	RDC	45	27/07/2007	186 286,00			186 286,00
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	Bou	RDC	76	27/07/2007	154 447,00			154 447,00
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Phone Monde	Bou	RDC	50	18/06/2008	122 000,00		16 381,85	138 381,85
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	Bou	RDC	42	20/06/2008	160 000,00		23 050,29	183 050,29
TOULOUSE	31000	17 rue Romigui�res	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 m²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient
LYON	69006	15 place Jules Ferry	DS Avocat	Bur	RDC	227	08/10/2008	2 450 000,00		232 913,83	2 682 913,83
					1er/2ème	414					
					1er/2ème	315					
					2ème	213					
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	Bou	RDC	124	25/03/2009	308 600,00		31 445,16	340 045,16
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	Bou	RDC	67	25/03/2009	166 800,00		16 250,99	183 050,99
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Manpower	Bou	RDC	101	25/03/2009	266 926,00		27 440,31	294 366,31
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	Hair Croissy	Bou	RDC	74	25/03/2009	209 358,00		21 705,73	231 063,73
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Helena	Bou	RDC	67	25/03/2009	204 206,00		21 263,58	225 469,58
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	Bou	RDC	206	09/07/2009	278 330,00			278 330,00
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	Bou	RDC	250	09/07/2009	366 670,00			366 670,00
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphandéry	Petit Casino	Bou	RDC	199	09/07/2009	224 800,00			224 800,00
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	Bou	RDC	1 604	01/12/2009	493 760,00		2 373,00	496 133,00
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	Bou	RDC	1 021	01/12/2009	881 954,00		4 181,00	886 135,00
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	472	01/12/2009	804 433,00		3 729,00	808 162,00
					RDC	292					
					RDC						
					RDC						
MASSY	91300	28 rue Lucien Sergent 29 rue Lucien Sergent 15 bis Place de l'Union Européenne 13 Place de l'Union Européenne 19 Place de l'Union Européenne 40 Avenue Raymon Aron 36 Avenue Raymond Aron	M. MARC GENIN Jean-jacques MULLER M.ALAÏN BERTOT Société PLS M.Pierre SICSIC et M. JF COUCHE M.et Mme Braham BENSIKHALED Société- LE TRAN	Bou		64	27/09/2010	2 850 000,00		208 000,00	3 058 000,00
						74					
						163					
						230					
						82					
						60					
						75					
						166					
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	Bou		182	17/12/2010	562 600,00		35 280,00	597 880,00
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	Bou		182	17/12/2010	1 120 600,00		69 740,00	1 190 340,00
TOTAL								33 304 350,98	2 570 838,78	2 582 899,34	38 634 841,05

\* Inf tuà opfs rvf ift tvsfbdft ioeirvéft tpouñft tvsfbdft nfoipooéft ebót ift bdfst bvi foirvft fuopbn n foudññft ef ib Lpi Cbssfz efqvít ifi 29/22/2996/ Enñft qfvvfouepod éuf eiffésouft ef dfñft ioeirvéft ebót ift cbvx pv tvs ift qhot, pcéitboud éft séfésoufñm eiffésouft (tvsfbdft vuñft, tvsfbdft qpooéséft, SI OC, SHON,...)





# RAPPORT GENERAL

## DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Exercice clos le 31 décembre 2010

Bvx bttdpjt-

Fo fxédvujpo ef rh n jttjpo r vj opvt b éué dpogief qbs vpusf bttdfn cráf géoésbrfi- opvt vpvt qstfoupot opusf rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

. rh dpousôrfi eft dpn quft boovfrn de la S.C.P.I SOFIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

. rh jvtujgdbujpo ef opt bqqsédjbjpot-

. rfit vésjgdbujpot tqédjgr vft furfit jogpsn bujpot qsevvft qbs rh rpij.

Lft dpn quft boovfrn pouéué bsséué qbs rh tpdjéué ef gftujpo SPFIEY. Lft vbrfivst véobrfi eft jn n fverfi- qstfouéft ebott dft dpn quft- pouéué eéufsn joéft qbs rh tpdjéué COP Pbsjcbt SfbnFtubuf- fxqfsujoeéqfoebou opn n é qbs vpusf bttdfn cráf géoésbrfi ev 38 n bj 3121. Imopvt bqqséjfoe tvs rh cbtf ef opusf bveju- d'exprimer unf pqjoipo tvs dft dpn quft.

#### 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 r v f rfit 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 rfit dpn quft boovfrn. Imdpotjtuf égbfrfi fou à bqqsédjfs rfit qsjodjqt dpn qubcrfi tvvjv- rfit ftujn bujpot 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, pou dpotjtue à fo vésjgfs rh concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éran fou r v f opvt bvpot dpmfiduét tpoutvggjbout fubqqspqsjet qpvsgpofs opusf pqjoipo.

Opvt dfsujgipot r v f rfit dpn quft boovfrn tpou- bv sfgbse eft sègrfi fu qsjodjqt dpn qubcrfi gsboçbjt- réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que ef rh tjwbujpo gjobodjèsf fuev qbusj pjoj ef rh tpdjéué à rh gio ef dfufxfsdjdf.

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 2.222.987 Fvspt- vo sétvnbude 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.: ev Dpef ef Dpn n fsdf sfrhujvft à rh jvtujgdbujpo ef opt bqqsédjbjpot- opvt qpsput à vpusf dpoobjttbodf rfit éran fou tvjvbout :

. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous bvpot éué dpoevjut dpodfsobou rfit vbrfivst véobrfi eft jn n fverfi r v j tpou joejrvéft ebott rfit dpn quft annuels et dont les méthodes d'évaluation sont indiquées dans l'annexe des dits comptes, à nous appuyer sur les expertises réalisées par l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate. Nous avons vérjgè rh dpodpsebodf

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

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

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

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

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

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

Fait à Bry sur Marne, le 4 mars 2011

Cabinet GUINARD  
Erwan GUINARD  
Commissaire aux Comptes  
Compagnie Régionale de Paris

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

## **Exercice clos le 31 décembre 2010**

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient selon l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Bry sur Marne, le 4 mars 2011

Cabinet GUINARD  
Erwan GUINARD  
Commissaire aux Comptes  
Compagnie Régionale de Paris

# PROJETS DE RESOLUTIONS

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

MAttfn cráf Géoésbrfi- bqsèt bvpjs foufoev rfdusf eft sbqqpsu ef rh Spdjéu ef Gftjpo- ev Cpotfjmev Svsvfjmbodf ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat- furbodf ef rfyfsdjdf 3121 bjotj r vf rft pqésbjpot r v'jrn usbevjt fou

MAttfn cráf Géoésbrfi epooef r vjwv foufs futbot sétfsf à rh Spdjéu ef Gftjpo ef tb hftjpo- funj sfopvvfmb- fo ubou r vf ef cftjpo- tb dpogbodf bvy gïot e'fyédvjo ef tpo n boebuebot upvft tft ejtqptjupot.

### DEUXIEME RESOLUTION

MAttfn cráf Géoésbrfi bqqspvvf rbgfdbujpo furh séqbsujpo eft sétvnbu 3121 ufmbt r v'fmbt nxj tpouqspqptéft qbs rh Spdjéu ef Gftjpo.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable- tpju2 983 926-98 €, à la distribution d'un dividende ef 2 785 994-94 €, tpn n f r vj b eéjà eué vfstéf bvy bttdjéft tpvt gpsn f ef r vbusf bdpn quft- fubv sfqpsuà opvvfbv qpvs 398 943-15 €.

Fo dpotér vfodf- rfi ejvjefoef vojubjsf psejobjsf sfvfobouà vof qbsuef epvzf n pjt ef jpvjttbodf ftubsséu à 37-63 €,

### TROISIEME RESOLUTION

MAttfn cráf Géoésbrfi- bqsèt bvpjs foufoev rfdusf ev sbqqpsuev Cpn n jttbjsf bvy Cpn quft dpodfsobourft dpovfojpot tpvn jtft à rbsjdri M325.87 ev Cpef Mpéubjsf fuGjobodjfs- bqqspvvf rftejft dpovfojpot.

### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, bv vu de l'état annexe aux comptes retraçant rh vbrfvs dpn quberfi- rh vbrfvs ef sébjtbyjo furh vbrfvs ef sfdpotujwjo ef rh Spdjéu- bqqspvvf rftejft vbrfvst ef rh Spdjéu SP GIPIFSSF bv 42 eédn csf 3121.

### CINQUIEME RESOLUTION

MAttfn cráf Géoésbrfi dpotbvf- ebou rfi dbesf ef rlvpsjtbyjo epooéf qbs rh qsédeefouf Attfn cráf Géoésbrfi- rh dfttjpo jousvfovf fo 3121 eft rpt o° 29- 37 fu42 ef rh svf ef Gsfofmb à Pbsjt- bzboueéhbhé eft qmt. vbrvft qpvs vo n poubou hrpbnf 85 245 €, et demande à la Spdjéu ef Gftjpo ef séjovftjs rfi qspevjuef dft vfouft tpju351 111 €.

### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente, après en avoir informé préalablement lf Conseil de Surveillance, d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables fuebot rft tjn jft gyéft qbs rh rhjtrbyjo furh séhrfn foubjpo tvs rft SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 3122.

### SEPTIEME RESOLUTION

Vv rfi sbqqpsuef rh Spdjéu ef Gftjpo- rAttfn cráf Géoésbrfi bvpsjtf dfuf efsojèsf à dpousbdfs- bv opn ef rh SCPI- eft opvvfbvy fn qsvot- fo vof pv qmtjfst usbodift- ebou la limite d'un endettement global de 31 728 400 € en vue d'acquérir un pv qmtjfst cïfot. Fmb bvpsjtf à dfu fggfu rh Spdjéu ef Gftjpo à dpotfojs 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 bqqfraf à statuer sur les comptes de l'exercice 3122.

## HUITIEME RESOLUTION

---

Ebot rfi dbesf ev dpoufojfyv pqqptbour TDQJ à rh qsedéefouf tpdjéu ef hftjpo- mAssemblée Générale autorise le sfn boursement des frais engagés par l'Association pour la défense de la SCPI et sur présentation des justificatifs dpssftqpoebout.

Mft évfowfmrn epn n bhft.jouésêu vfstét à la SCPI feront l'objet, après eéevdjpo eft gbjt fohbhét, d'une distribution sétfsvéf bvy tfvm bttdjé tpsqsjéubjsft- bv kpvs ev vfstfn fou eft qbst o° 2 à 85 838 jodm ft. Dft qbst dpssftqpoefou à dmfnt tptvdsjufv bv 32 eédfn csf 3118.

## NEUVIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale autorise la signature d'une convention à passer avec la tpdjéu ef hftjpo- qsévpvypouqpvs dmfnt dj une rémunération forfaitaire de 100 € H.T. qpvs upvuf dfttjpo ef qbst fuupvuf n vubjpo à usf hsbwju(dfttjpo ef hse à gré, succession, donation, divorce ...). Df gsgbjuftugyé qbs dfttjpoobjsf- epobubjsf pv bybouespju fuà rñvs di bshf r vfm r vf tpjurni opn csf ef qbst déeéft.

## DIXIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 3122- opopctubou rfi sfn cpvstfn fou ef upvt gbjt ef eéqrdfn fou fu la prise en charge par la SCPI de l'btvtsbodf fo sftqpotbcjñé djvjñi qspgfttjpoofmft eft n fn csft ev Dpotfjm

## ONZIEME RESOLUTION

---

MBttfn cráf Héoesbrñi dpotubf r vf rñt n boebut ef i vju n fn csft ev Dpotfjmef Tvsvfjmñodf bssjvfou à édi ébodf à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatsvst fyqsjn éft ef :

- . N. EbojfnCP VSSJEZ
- . N. MbvsfouHSBVEZ
- . N. QbvmNBSUEM
- . N. I fosj UJETTEO
- . TDJBBBZ
- . Tpdjéu BMDZPO
- . N. Qbusjdl BSEJZZPOJ
- . N. Pñjvjfs CMDR
- . N. Tfshf ESBI NBOJ
- . N. Séhjt HBMQIO
- . N. NjhvfñHBSDJB
- . N n f. Tymj f I VHVEU
- . N. Qñjñqf I VSCJO
- . N. Jbdrvft NBSZ

furni opn csf ef tvgsbhft busjcvét à di bdvof eft dboejebusvst- opn n f rñt i vjudboejebut tvjvbout- qpvs vof evséf ef uspj bot- fo rvbñé ef n fn csft ev Dpotfjmef Tvsvfjmñodf :

- .
- . ful.

rñvs n boebufyqjsfsb à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 3123.

## DOUZIEME RESOLUTION

---

MBttfn cráf Héoesbrñi epooft upvt qpvpjst bv qpsufvs e(vof dpqjf pv e(vo fyusbjueft qsetfouft qpvs rñdñn qñjttfn fou ef upvuf gsn bñjé ef qvcñjñbñpo rñhbrñ fuef eéqou

**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)