

# RAPPORT ANNUEL



Rue de la Fécauderie - Auxerre



## SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

*Sofidy*

# SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2011	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2011	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	10
Gestion immobilière	11
Résultats financiers de l'exercice	13
Expertises et valeur de la société	16
Fiscalité	17
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	17
Perspectives	19
Rapport financier sur l'exercice 2011	20
Etat du patrimoine	20
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	21
Compte de résultat de l'exercice	22
Annexe aux comptes annuels	24
Tableau de composition du patrimoine	29
Rapport du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux Comptes	34
Projets de résolutions	38

## 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 janvier 2011.

Date de création : 1989

### Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### Conseil de Surveillance au 31 décembre 2011

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

M. Patrick ARDIZZONI

M. Olivier BLICQ

Mme Isabelle DOUSSINEAU

M. Serge DRAHMANI

M. Régis GALPIN

M. Miguel GARCIA

Mme Sylvie HUGUET

M. Philippe HURBIN

M. Jacques MARY

### Société de Gestion

SOFIDY S.A.,

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

Société Anonyme au capital de 544 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

### Commissaires aux Comptes

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

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

### Informations

Monsieur Christian FLAMARION

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

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

# CHIFFRES CLES 2011

	31.12.11		31.12.10	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	7 339 771		4 489 438	
dont loyers	3 362 163		3 050 304	
Charges	5 022 707		2 516 522	
Résultat	2 317 064	30,53	1 972 916	31,21
Bénéfice distribuable <sup>(1)</sup>	1 679 303		1 409 808	
Dividende ordinaire	2 047 569	27,00	1 674 984	26,52
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	13 310 336		10 807 200	
Total des capitaux propres	29 949 208		23 671 731	
Immobilisations locatives	51 670 020		34 794 127	
Dettes bancaires	20 657 304		13 306 263	
Nombre de parts	87 568		71 100	
Nombre d'associés	908		764	
Capitalisation	45 535 360		33 061 500	
Prix de souscription <sup>(2)</sup>		520,00		465,00
Valeur de retrait		468,00		418,50
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	58 730 000	670,68	41 456 800	583,08
Valeur comptable	29 949 208	342,01	23 671 731	332,94
Valeur de réalisation	37 328 068	426,28	30 797 120	433,15
Valeur de reconstitution	45 521 475	519,84	37 074 935	521,45
Surface du patrimoine (m )	22 695 m <sup>2</sup>		20 966 m	
Taux d'occupation financier moyen (%)	95,64%		98,34%	
<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(3)</sup>		5,80%		5,70%
Rentabilité nette de l'exercice (rapporté au prix moyen pondéré) <sup>(4)(6)</sup>		5,30%		5,70%
Résultat rapporté à la valeur du patrimoine <sup>(5)(6)</sup>		7,05%		7,59%
Revalorisation de la part sur l'exercice		11,83%		-

<sup>(1)</sup> après les distributions réalisées au titre de l'exercice 2011

<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 rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier

<sup>(4)</sup> dividende annuel rapporté au prix de souscription moyen de l'exercice

<sup>(5)</sup> résultat annuel par part rapporté à la valeur de réalisation par part au 31 décembre N-1

<sup>(6)</sup> indicateurs conformes aux préconisations de l'ASPIM

TRI depuis janvier 2000 <sup>(2)</sup> : 11,38 %

TRI sur 10 ans : 13,61 %

TRI sur 5 ans : 11,98 %

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

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Cher (e)s Associé(e)s,

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

L'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe à partir de l'été 2011 a conduit les Etats européens à mener des politiques budgétaires de plus en plus restrictives. Dans le même temps, le système bancaire, détenteur d'obligations publiques dépréciées, a fortement ralenti la distribution des crédits. La conjonction de ces deux événements a conduit à un arrêt brutal de la croissance : stagnation de la consommation, investissements en recul. En France, la consommation des ménages a fortement ralenti (+ 0,6 % en 2011), et le chômage est reparti à la hausse. Dans ce contexte, l'année 2012 s'annonce comme une nouvelle année très difficile.

Dans cet environnement défavorable, l'immobilier voit son attractivité renforcée aux yeux des investisseurs qui ont largement investi sur ce marché, malgré un accès au crédit de plus en plus restreint. Après une première partie d'année relativement calme, les investissements se sont accélérés en fin d'année, mouvement amplifié par les perspectives de durcissement de la fiscalité (fin de l'article 210E, alourdissement de la fiscalité sur les plus-values, hausse des prélèvements sociaux...). Près de 15,1 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une progression de 29 % sur un an (source : CB Richard Ellis).

La demande est donc restée soutenue en 2011, permettant un retour à des niveaux comparables à ceux d'avant la crise et favorisant un maintien au plus bas des rendements sur les actifs « primes ». Les acquéreurs ont privilégié les actifs les plus qualitatifs bénéficiant des meilleurs emplacements : Paris et le croissant Ouest concentrant 58 % des volumes de transactions.

### Commerces

Le marché des commerces totalise 2,3 milliards d'euros engagés en 2011 (- 20 % par rapport à 2010). Les centres commerciaux (41% des volumes engagés) ont été la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs, notamment les centres régionaux de taille petite et moyenne (entre 50 et 100 millions d'euros). Les commerces de centre-ville (23 % des volumes engagés) se sont bien comportés, avec une hausse de la demande sur les emplacements primes et n°1. La précaution est en revanche restée de mise sur les « retail parks » de périphérie, les sites implantés sur des bassins de consommation solides tirant néanmoins leur épingle du jeu.

Les valeurs locatives et les rendements suivent avec une tendance stable dans les centres commerciaux et les centres-villes, et une dégradation des valeurs locatives / hausse des rendements pour les zones de périphérie.

### Bureaux

Avec 11,9 milliards d'euros échangés en 2011 (+ 49 % sur un an) les bureaux restent la cible privilégiée des investisseurs qui ont principalement recherché des actifs sécurisés par des baux long terme à des loyers de marché.

Entretenu par les grandes transactions, principalement à Paris et sur le Croissant Ouest, la demande est finalement restée soutenue tout au long de l'année, le taux de vacance globale sur l'immobilier de bureaux est même repassé sous la barre des 7% sous l'effet d'une baisse des livraisons.

Toutefois, ces indicateurs ne peuvent masquer la détérioration du marché locatif qui s'annonce depuis l'été 2011, menace avant tout pour les actifs de seconde main victimes d'obsolescence.

### Logements

L'année 2011 aura été un « bon cru » pour l'immobilier résidentiel, particulièrement animé sur le marché de l'ancien (trois quart du marché) dont les prix sont restés orientés à la hausse. Le neuf s'est en revanche davantage retrouvé à la peine face à un durcissement de la fiscalité sur le dispositif Scellier avec pour conséquence une contraction de 13 % des volumes sur l'année. Cette relative bonne résistance devrait vraisemblablement être mise à mal courant 2012 sous l'effet conjugué d'un contexte économique défavorable pour les ménages, d'un durcissement des

conditions d'accès au crédit et d'une réduction des niches fiscales relatives à l'investissement locatif. Les prix ont d'ores et déjà marqué le pas et la demande est attendue en recul.

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

- elle a poursuivi la collecte d'épargne nouvelle, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, 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 a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs « arrivés à maturité ».



*32 boulevard Haussmann – Paris 9<sup>ème</sup>*

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

En 2011, 17 289 nouvelles parts ont été souscrites et 821 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 8 416 962 €.

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
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
2011	13 310 336,00	8 801 190,00	8 416 962,00	87 568	908	880 119,00	520,00

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, le prix de la part a été porté de 465 € à 520 € à compter du 10 janvier 2011, augmentation visant 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, 821 parts ont été retirées pendant l'année 2011. 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 2011, 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 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
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	-	-
2011	-	821	1,15%	0,94%	N/S	-	253,84 €

\* Hors décès et succession.



*32 boulevard Haussmann – Paris 9<sup>ème</sup>*

# INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS 2011

En 2011, SOFIPIERRE a réalisé des acquisitions pour un montant total de 21 203 K€, concluant ainsi son plus important programme d'investissement depuis plusieurs années. Ces acquisitions ont principalement porté sur :

- une agence bancaire située à Lille (59) acquise en indivision avec la SCPI IMMORENTE, dans la continuité des deux opérations conclues l'exercice précédent ; la quote-part SOFIPIERRE, soit 20 %, représente un montant investi de 574 K€ et un loyer de 38 K€, faisant ressortir une rentabilité immédiate de 6,62 %.
- un ensemble de quatre boutiques, louées à des enseignes nationales, situé à Oyonnax (01). Cette acquisition présente un prix de revient global de 2 240 K€ frais inclus et affiche et une rentabilité nette moyenne de 6,10 %.
- un ensemble de six boutiques, situé à Tournai en Belgique, pour un prix de revient global de 2 316 K€ frais inclus et procurant une rentabilité nette moyenne de 6,11 %.
- un immeuble multilocataires (commerces, bureaux, habitations) situé boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>), dans le quartier central des affaires et à quelques mètres des Grands Magasins, représentant un investissement de 13 823 K€ frais inclus. Avec une rentabilité immédiate de 4,07 %, cet actif recèle des potentiels de revalorisation des loyers et une forte sécurité locative compte tenu de la qualité de l'emplacement.

L'ensemble des acquisitions est détaillé dans le tableau ci-après :

Adresse	Type	Locataires / Activité	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix de revient de l'acquisition en euros	Rentabilité
79 rue Nationale LILLE (59)	CCV	BARCLAYS / Banque	30/03/2011	89 (1)	573 752 € (1)	6,62%
86 boulevard Alexandre III DUNKERQUE (59)	CCV	CASH CONVERTERS / Achat-vente aux particuliers	15/04/2011	250	706 784 €	7,13%
75-77 et 99 rue Anatole France OYONNAX (01)	CCV	JULES / Prêt-à-porter	20/05/2011	155	2 239 698 €	6,10%
	CCV	NOCIBE / Produits cosmétiques		251		
	CCV	CAMAIEU / Prêt-à-porter		261		
	CCV	ESPACE SFR / Téléphonie		91		
Marie-Christine, 182 BRUXELLES 1020 (Belgique)	CCV	DELHAIZE / Commerce d'alimentation	25/05/2011	484	906 345 €	5,52%
121 bis boulevard Jean Jaurès CLICHY (92)	CCV	LA BOITE A PIZZA / Pizzeria	08/06/2011	162	637 670 €	6,59%
3 rue de la Tête d'Or TOURNAI 7500 (Belgique)	CCV	EROS / Prêt-à-porter	28/06/2011	138	2 315 509 €	6,11%
	CCV	ALLO TELECOM / Téléphonie		87		
	CCV	M&S MODE / Prêt-à-porter		200		
	CCV	MOBISTAR / Téléphonie		150		
	CCV	FEELING / Prêt-à-porter		90		
	CCV	PHILDAR / Prêt-à-porter		95		
32 bis Boulevard Haussmann PARIS (9ème)	CCV	LA POMPADOUR / Prêt-à-porter	29/12/2011	171	13 823 300 €	4,07%
	CCV	L & K COMMERCE INTERNATIONAL / Parfumerie		116		
	BUR	ITAK FORMATION / Centre de formation		233		
	BUR	ETUDE MARTINEZ / Cabinet d'avocat		234		
	BUR	PAP FINANCES / Cabinet de conseil		235		
	BUR	ELIZABETH ARDEN SAS / Parfumerie, cosmétique		234		
	HAB	EXKI FRANCE / Restauration rapide et libre-service		69		
	HAB	5 appartements		278		
	HAB	Gardiennage / Loge et appartement		56		
<b>TOTAL</b>				<b>4 129</b>	<b>21 203 058 €</b>	<b>4,82%</b>

(1) correspondant à la quote-part de 20% de SOFIPIERRE dans l'indivision avec la SCPI IMMORENTE  
CCV : commerces de centre-ville / BUR : bureaux / HAB : habitations

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

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

En dehors de l'acquisition de Lille, rue Nationale et de celle de Bruxelles, rue Marie-Christine, les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires sur 15 ans pour un montant global de 8 310 K€ répartis comme suit :

- 7 985 K€ à taux fixe (compris entre 3,86 % et 4,38 %),
- 325 K€ à taux variable (Euribor 3 mois + marge de 0,98 %).

Au 31 décembre 2011, 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 33,0 % contre 21,6 % au 31 décembre 2010,
- 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 49,8 % au 31 décembre 2011 contre 37,3 % au 31 décembre 2010, cette évolution s'analysant au regard de l'important programme d'investissement mené au cours de l'exercice,

<i>en euros</i>	31.12.11	31.12.10
Emprunts bancaires*	20 657 304	13 235 837
Trésorerie	1 254 762	4 361 403
Dette nette	19 402 542	8 874 434
Valeurs d'expertises hors droits	58 730 000	41 456 800
Dette nette 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N	33,0%	21,4%
Emprunts 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N-1	49,8%	37,1%

\* *capital restant dû des emprunts bancaires hors intérêts courus non échus*

La part des emprunts à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 16,6 % au 31 décembre 2011 contre 24,7 % à la fin de l'exercice précédent. Ce pourcentage est ramené à 11,8 % 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. Le coût moyen de la dette bancaire s'établit à 3,99 % sur 2011, en légère augmentation par rapport à 2010 (taux moyen de 3,85 %).

## ARBITRAGES 2011

Cinq actifs ont été arbitrés au cours de l'exercice 2011 :

- un actif vacant à usage d'activité et de bureaux situé à Bondoufle a été cédé au cours du premier trimestre 2011 pour un prix net vendeur de 530 K€ et dégageant une plus-value nette de fiscalité de 102 K€ ;
- deux appartements, représentant une surface de 195 m<sup>2</sup>, et deux parkings situés au 94 rue de Grenelle à Paris (7<sup>ème</sup>) ont été arbitrés au cours du troisième trimestre 2011 pour un prix net vendeur global de 2 081 K€ et dégageant une moins-value globale de 186 K€ ;
- un commerce de centre-ville de 179 m<sup>2</sup> situé rue de Paris à Villeneuve Saint-Georges (94) cédé au quatrième trimestre pour un prix net vendeur de 97 K€ et dégageant une plus-value nette de fiscalité 24 K€ ;
- un appartement de 60 m<sup>2</sup> situé rue du Général Perrier à Nîmes (30) pour un prix de net vendeur de 150 K€ et dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 K€.

Ces arbitrages se résument de la manière suivante :

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values nettes de fiscalité	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2010)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2.858.100 €	- 57.991 €	2.675.275 €	+ 6,83 %

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2011

### Evolution du patrimoine de fin 2010 à fin 2011 [en % des valeurs vénales HD]

	31.12.10	31.12.11
Commerces de centre-ville	48,85%	50,64%
Moyenne surface de périphérie	9,85%	7,16%
Bureaux	27,81%	31,78%
Activité	3,25%	1,43%
Habitation	10,24%	8,99%

### Composition du patrimoine à fin 2011 [en % des valeurs vénales HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2011	TOTAL 2010
Paris	8,42%	12,40%	15,07%		35,88%	24,21%
Région Parisienne		12,50%	15,91%		28,41%	39,94%
Province	0,57%	6,88%	21,95%	1,43%	30,84%	35,85%
Etranger			4,87%		4,87%	
TOTAL 2011	8,99%	31,78%	57,80%	1,43%	100,00%	
TOTAL 2010	10,25%	27,81%	58,69%	3,25%		100,00%

### Composition du patrimoine à fin 2011 [en surfaces (m<sup>2</sup>)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	572	936	1 440		2 948
Région Parisienne		3 518	3 443		6 961
Province	113	2 179	7 967	1 283	11 542
Etranger			1 244		1 244
TOTAL	685	6 633	14 094	1 283	22 695



75-77 rue Anatole France – Oyonnax (01)

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice s'est maintenu au niveau élevé de 95,64 %. Il s'inscrit néanmoins en recul par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (98,34 %) suite à la libération des locaux situés boulevard Coquibus à Evry en date du 1<sup>er</sup> septembre 2011. La Société de Gestion s'emploie à les relouer et/ou céder dans les meilleures conditions.

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 4,36 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 151 925 €.

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

La gestion locative a essentiellement été marquée par des renouvellements de baux à des niveaux de loyers identiques ou en légère hausse et portant sur :

- le bail d'un opérateur téléphonique concernant une antenne relai installée sur le toit terrasse de l'actif situé rue Jules Guesde à Saint-Denis (93), renouvelé avec une hausse de loyer ;
- le bail du locataire de la boutique située avenue du Général Leclerc à Paris (14<sup>ème</sup>), renouvelé avec une augmentation de 7,5 % du loyer ;
- les baux des locataires situés avenue de la source à Montigny-le-Bretonneux (78) et rue Albert Sarraut à Versailles (78), renouvelés à des niveaux de loyers identiques.

Une relocation, portant sur une boutique de 55 m<sup>2</sup> située boulevard Chevaye à Nantes (44) est également intervenue au cours de l'exercice.

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

<i>En euros</i>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	126 424 €	131 789 €	5 365 €	4,24%
Relocations	10 000 €	10 000 €	- €	
Cessions de bail avec déspecialisation	- €	- €	- €	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>136 424 €</b>	<b>141 789 €</b>	<b>5 365 €</b>	<b>3,93%</b>
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				
<b>TOTAL</b>		<b>141 789 €</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 2011.

### LITIGES

Au 31 décembre 2011, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun contentieux notable n'est à signaler. La provision de 75 000 € figurant dans les comptes au 31 décembre 2010 a été intégralement reprise au cours de l'exercice, le local commercial sur lequel un risque avait été identifié ayant été vendu (rue de Paris à Villeneuve Saint-Georges (94)).

## 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 2011.

Au 31 décembre 2011, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2010	408 467 €
+ Nouvelle provision constituée en 2011	105 147 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2011	- 232 434 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2011	281 180 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2011 au titre des grosses réparations ont concerné :

- des travaux de rénovations et réfection de l'immeuble situé boulevard des Coquibus à Evry suite au départ du locataire pour un montant de 136 K€,
- des travaux de climatisation et de chauffage portant sur l'actif de Toulouse, rue Mesplé pour un montant de 35 K€,
- des travaux d'étanchéité sur l'actif situé rue Paradis à Romans-sur-Isère pour un montant de 27 K€.

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 2012-2016 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2012 et 2013, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2014, 2015 et 2016, 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 25 884 € HT en 2011, l'essentiel étant remboursé par les locataires.

## ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

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

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

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets

d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, SOFIPIERRE anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie.

En 2012, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, à compter du 1er janvier 2012, une Annexe Environnementale sera progressivement déployée à tous les nouveaux baux conclus ou renouvelés pour les surfaces locatives supérieures à 2.000 m<sup>2</sup> puis à compter du 14 juillet 2013, à tous les baux en cours. Cette Annexe Environnementale propose aux parties prenantes, en association avec le Bailleur, diverses pistes pour améliorer leurs futures dépenses d'énergie et de fluides et décrit les mesures que les parties mettent en place pour réduire l'empreinte environnementale globale.

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions est piloté depuis juin 2011 par un consultant dédié à ces aspects dont la mission consiste à mettre en place des outils de pilotage et de reporting ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.



*99 rue Anatole France – Oyonnax (01)*

## RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2011 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Les revenus globaux s'inscrivent en recul de 6 %, principalement en raison de la vacance locative sur l'actif d'Evry, boulevard Coquibus. Toutefois, sous l'effet conjugué de provisions nettes en fort recul (- 57 %), de charges externes contenues (-14,8 %) et d'un produit exceptionnel, le résultat courant par part n'enregistre qu'une baisse mesurée de 2,2 %. Il passe ainsi de 31,21 € en 2010 à 30,53 € au titre de l'exercice 2011.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	38,75	95,0%	42,20	94,8%	48,38	98,8%	49,31	98,9%	45,93	97,9%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,06	5,0%	2,33	5,2%	0,60	1,2%	0,57	1,1%	0,96	2,1%
<b>TOTAL DES REVENUS</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>46,89</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	3,87	9,5%	4,18	9,4%	4,83	9,9%	4,86	9,8%	4,46	9,5%
Autres frais de gestion	2,45	6,0%	2,23	5,0%	1,51	3,1%	2,43	4,9%	1,73	3,7%
Charges locatives non récupérées	1,74	4,3%	2,46	5,5%	1,79	3,7%	1,99	4,0%	1,72	3,7%
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,06</b>	<b>19,7%</b>	<b>8,86</b>	<b>19,9%</b>	<b>8,13</b>	<b>16,6%</b>	<b>9,28</b>	<b>18,6%</b>	<b>7,91</b>	<b>16,9%</b>
Charges financières	8,01	19,6%	7,92	17,8%	8,14	16,6%	7,59	15,2%	7,67	16,4%
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	1,21	3,0%	0,96	2,2%	3,54	7,2%	1,80	3,6%	0,77	1,7%
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>9,22</b>	<b>22,6%</b>	<b>8,88</b>	<b>19,9%</b>	<b>11,68</b>	<b>23,9%</b>	<b>9,39</b>	<b>18,8%</b>	<b>8,45</b>	<b>18,0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>17,28</b>	<b>42,3%</b>	<b>17,74</b>	<b>39,9%</b>	<b>19,81</b>	<b>40,5%</b>	<b>18,67</b>	<b>37,4%</b>	<b>16,36</b>	<b>34,9%</b>
<b>RESULTAT COURANT</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>	<b>30,53</b>	<b>65,1%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	20,01	49,1%	24,00	53,9%	24,00	49,0%	26,52	53,2%	27,00	57,6%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux**	19,49	47,8%	23,39	52,5%	23,78	48,6%	26,36	52,8%	26,66	56,9%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>3,49</b>		<b>2,78</b>		<b>5,16</b>		<b>4,69</b>		<b>3,53</b>	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau					12,00					
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>25,06</b>		<b>28,11</b>		<b>19,48</b>		<b>21,15</b>		<b>20,25</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)		Pourcentage
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
2007	2 168 258 €	977 748 €	[219 102]	45,09%
2008	2 321 346 €	998 455 €	[234 976]	43,01%
2009	2 709 240 €	1 129 580 €	[275 198]	41,69%
2010	3 050 304 €	1 180 397 €	[307 501]	38,70%
2011	3 362 163 €	1 241 442 €	[338 284]	36,92%

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

Hors frais financiers liés à la dette, le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives diminue et ressort à 19,60 % en 2011 contre 22,97 % 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
2007	365,00 €	328,50 €	11,18%	12,42%	5,49%	6,10%
2008	435,00 €	391,50 €	10,24%	11,37%	5,52%	6,13%
2009	450,00 €	405,00 €	10,88%	12,09%	5,33%	5,93%
2010	465,00 €	418,50 €	10,72%	11,91%	5,70%	6,34%
2011	465,00 €	418,50 €	10,08%	11,20%	5,80%	6,45%

(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 5,80 %. Rapporté au prix de souscription revalorisé le 10 janvier 2011 à 520 €, ce dividende ordinaire procure une rentabilité de 5,19 % par part ayant pleine jouissance.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### 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 2011 est de 30 jours à date de facture.

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2010	Durant l'année N	Total au 31/12/2011
Fonds collectés <sup>(1)</sup>	35 615 623	8 676 398	44 292 021
+ Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	14 132 253	2 779 756	16 912 009
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	- 3 687 820	- 57 990	- 3 745 810
+ Emprunts	13 915 751	7 535 331	21 451 082
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(3)</sup>	- 8 648 993	- 3 151 541	- 11 800 534
- Achat d'immeubles	- 50 061 693	- 19 114 533	- 69 176 226
= Sommes restant à investir	1 265 121	- 3 332 579	- 2 067 458

(\*) 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.

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion établit un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En Euros</i>	2011	2010
Résultat de l'exercice	2 317 064	1 972 916
Dotations nettes aux provisions	-173 668	21 278
Capacité d'Autofinancement	2 143 396	1 994 194
Variation du besoin en fonds de roulement	-88 706	-111 359
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>2 054 691</b>	<b>1 882 835</b>
Achats d'immeubles	-21 203 058	-4 851 483
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	2 779 756	244 094
Autres variations d'immobilisation	18 550	-54 250
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-18 404 753</b>	<b>-4 661 639</b>
Collecte nette	8 416 962	4 290 927
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-880 119	-449 097
Dividendes versés au cours de l'exercice	-1 837 925	-1 605 220
Nouveaux emprunts contractés	8 310 000	1 800 000
Remboursements d'emprunts	-888 533	-695 965
Variations des dépôts de garantie	112 530	48 848
Autres variations financières	10 506	11 157
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>13 243 422</b>	<b>3 400 650</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-3 106 640</b>	<b>621 847</b>
Trésorerie d'ouverture	4 361 403	3 739 556
Trésorerie disponible en fin de période	1 254 762	4 361 403
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>3 106 641</b>	<b>-621 847</b>

## 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 2011.
- La valeur de réalisation exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. En raison de son acquisition fin décembre 2011, l'actif de Paris – Boulevard Haussmann n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Cet actif est donc retenu pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais.
- La valeur de reconstitution exprime, sur la base des estimations BNP Paribas Real Estate, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

<i>en Euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	50 561 945	58 730 000	58 730 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	5 334 186		3 641 260
- Amortissements	-5 334 186		
- Dépréciation d'actifs	-594 196		
- Provision pour gros entretien	-281 180		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>49 686 569</b>	<b>58 730 000</b>	<b>62 371 260</b>
Agencements	1 664 572		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 664 572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	37 700	37 700	37 700
Immobilisations financières	7 654	7 654	7 654
Liquidités nettes à investir	-21 447 286	-21 447 286	-21 447 286
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-21 401 932</b>	<b>-21 401 932</b>	<b>-21 401 932</b>
Commission de souscription	4 921 601		4 552 148
- Amortissements	-4 921 601		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 552 148</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>29 949 208</b>	<b>37 328 068</b>	<b>45 521 475</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2011	87 568	87 568	87 568
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2012 du solde du dividende 2011.	342,01	426,28	519,84
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2012 du solde du dividende 2011	352,72	436,99	530,55

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

<i>En euros</i>	31/12/2010	31/12/2011	Δ 2010/2011
	Valeurs après distribution en 2011 du solde du dividende 2010		
Valeur comptable / part	332,94	342,01	2,72%
Valeur de réalisation / part	433,15	426,28	-1,59%
Valeur de reconstitution / part	521,45	519,84	-0,31%
	Valeurs avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010		
Valeur comptable / part	343,33	352,72	2,74%
Valeur de réalisation / part	443,55	436,99	-1,48%
Valeur de reconstitution / part	531,84	530,55	-0,24%

## FISCALITE

### FISCALITE 2011 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	51,14 €	- Produits financiers	:	1,02 €
- Frais et charges déductibles	:	16,80 €			
- Intérêts d'emprunts	:	7,46 €			
= Revenus fonciers nets	:	26,89 €			
Rappel Dividende	:	27,00 €			

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

- Revenu imposable : 29,20 €

## 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.

### Objectifs

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

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

### Environnement de contrôle

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

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

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

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

### Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

## PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance de la SCPI, la Société de Gestion entend poursuivre une politique de collecte mesurée d'épargne nouvelle. Elle continuera d'investir dans des actifs immobiliers commerciaux et de bureaux avec recours modéré à l'emprunt. La politique d'arbitrage des logements au fur et à mesure de leur vacance sera poursuivie.

Afin de financer la politique d'investissement de la SCPI, 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 29 365 000 €. 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 2011.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2011	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2011	Capacité d'emprunt au 1 <sup>er</sup> janvier 2012
58 730 000 €	29 365 000 €	20 657 304 €	8 707 696 €



*3 rue de la Tête d'Or – Tournai (Belgique)*

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2011

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2011		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	52 226 517	58 730 000	35 875 189	41 456 800
Immobilisations en cours	37 700	37 700	54 250	54 250
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	- 594 196		- 1 135 312	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 281 180		- 408 467	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>= 51 388 840</b>	<b>= 58 767 700</b>	<b>= 34 385 661</b>	<b>= 41 511 050</b>
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				0
Immobilisations incorporelles				0
Immobilisations corporelles d'exploitation				0
Immobilisations financières	7 654	7 654	16 826	16 826
Créances				
Locataires et comptes rattachés	403 896	403 896	285 108	285 108
Autres créances	423 572	423 572	377 067	377 067
Provisions pour dépréciation des créances	- 146 363	- 146 363	- 117 745	- 117 745
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	950 034	950 034	3 894 768	3 894 768
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	304 728	304 728	466 635	466 635
Provisions générales pour risques et charges	-	0	- 75 000	- 75 000
Dettes				
Dettes financières	- 21 451 082	- 21 451 082	- 13 915 751	- 13 915 751
Dettes d'exploitation	- 1 799 127	- 1 799 127	- 1 536 442	- 1 536 442
Dettes diverses	- 102 674	- 102 674	- 92 505	- 92 505
<b>TOTAL II</b>	<b>= -21 409 363</b>	<b>= -21 409 363</b>	<b>= -10 697 040</b>	<b>= -10 697 040</b>
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 057	1 057	999	999
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		0
Produits constatés d'avance	- 31 325	- 31 325	- 17 889	- 17 889
<b>TOTAL III</b>	<b>= -30 269</b>	<b>= -30 269</b>	<b>= -16 890</b>	<b>= -16 890</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 29 949 208</b>	<b>=</b>	<b>= 23 671 731</b>	<b>=</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>=</b>	<b>= 37 328 068</b>	<b>=</b>	<b>= 30 797 120</b>

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

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.10	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.11
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	10 807 200		2 503 136	13 310 336
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	24 808 423		6 173 262	30 981 685
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-9 784 305		-2 610 425	-12 394 730
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-3 687 820		-57 991	-3 745 810
Réserves	24 350			24 350
Report à nouveau	1 111 876	297 932		1 409 808
Résultat de l'exercice	1 972 916	-1 972 916	2 317 064	2 317 064
Acomptes sur distribution	-1 674 984	1 674 984	-2 047 569	-2 047 569
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 671 730</b>	<b>0</b>	<b>6 277 478</b>	<b>29 949 208</b>

## COMPTÉ DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) <i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2011	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 362 163	3 050 304
Charges facturées	296 271	254 972
Impôts facturés	235 046	200 435
Produits annexes	48 360	64 602
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	50 409	12 682
Provisions pour grosses réparations	232 434	92 636
Provisions pour risques et charges	75 000	0
Transfert de charges d'exploitation	2 892 104	775 400
Autres produits	4	3
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>7 191 793</b>	<b>4 451 034</b>
Produits financiers		
Produits financiers	72 978	35 971
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>72 978</b>	<b>35 971</b>
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	75 000	2 433
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>75 000</b>	<b>2 433</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>7 339 771</b>	<b>4 489 438</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>7 339 771</b>	<b>4 489 438</b>

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

CHARGES (Hors taxes) <i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2011	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	531 317	455 407
Charges d'entretien du patrimoine locatif	43 849	31 905
Grosses réparations	232 434	92 636
Autres charges immobilières	86 488	94 118
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	338 284	307 501
Commission de souscription	880 119	449 097
Frais d'acquisitions	2 011 985	311 303
Diverses charges d'exploitation	117 873	135 149
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	79 028	35 619
Provisions pour grosses réparations	105 147	90 977
Provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	13 617	33 195
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>4 440 143</b>	<b>2 036 907</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	582 436	479 615
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>582 436</b>	<b>479 615</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	128	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>128</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 022 707</b>	<b>2 516 522</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>2 317 064</b>	<b>1 972 916</b>
<b>Total général</b>	<b>7 339 771</b>	<b>4 489 438</b>

## ANNEXE

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

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

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

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

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

La société BNP Paribas Real Estate procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant. En raison de son acquisition fin décembre 2011, l'actif de Paris – Boulevard Haussmann n'a pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Cette acquisition est donc retenue pour sa 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 50 561 945 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 1 664 572 €.

#### • Provisions liées aux placements immobiliers

Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2010	408 467 €
+ Nouvelle provision constituée en 2011	105 147 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2011	- 232 434 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2011	281 180 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2012 à 2016 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 7 654 €.

#### • Créances locataires

Au 31 décembre 2011, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, le plus souvent pour les termes échus, soit 209 078 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 194 818 €, provisionnés à hauteur de 146 363 €. 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 316 529 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 301 379 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 106 915 € (correspondant principalement à un crédit de TVA pour 77 120 € et à de la TVA déductible pour 23 183 €).

- *Valeurs de placement et disponibilités*

La trésorerie au 31 décembre 2011 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 950 034 €
- Disponibilités en banque : 304 728 €

- *Provisions générales pour risques et charges*

Une provision de 75 000 € destinée à faire face au risque lié à la remise en cause probable de l'exploitation d'un local commercial a été constituée en 2009. Cette provision a été intégralement reprise au cours de l'exercice, l'actif concerné ayant été vendu.

- *Dettes*

Elles sont constituées par :

**Dettes financières :**

- Dettes bancaires 20 657 304 €
- Intérêts courus non échus 80 932 €
- Dépôts de garantie 712 846 €

**Dettes d'exploitation :**

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 124 511 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 301 379 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 130 914 €) 295 282 €
- Dettes fiscales / TVA 55 991 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 79 410 €
- Dividendes du 4ème trimestre 939 908 €
- Dettes sur immobilisations 2 646 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 102 674 €

- *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>	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	30 981 685	
Ecart sur dépréciation d'actifs		594 196
Frais acquisitions		4 384 590
Frais acquisitions sur actifs vendus		949 596
Commission de souscription		4 921 601
Ecart sur remboursements de parts		1 544 746
Solde non affecté de la prime d'émission	18 586 956	

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

Au 31 décembre 2011, les moins-values cumulées réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à - 3 745 810 €.

- *Résultat de l'exercice*

Le résultat au 31 décembre 2011 ressort à :	2 317 064,43 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	1 109 437,78 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2012 s'est élevé à :	938 131,45 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	269 495,20 €

- *Etat de l'actif immobilisé*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2011
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	33 304 351	19 182 500	1 924 906	50 561 945
Immobilisations en cours	54 250	37 700	54 250	37 700
Immobilisations corporelles d'exploitation	2 570 839		906 267	1 664 572
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	16 826		9 172	7 654
	35 946 265	19 220 200	2 894 595	52 271 871

- *Etat des amortissements et provisions*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2010	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2011
Immobilisations corporelles				
Agencements	0			0
Terrains et constructions locatives	1 135 312		541 116	594 196
Créances				
Créances douteuses	117 744	79 028	50 409	146 363
Provisions				
Pour risques	75 000		75 000	0
Pour grosses réparations	408 467	105 147	232 434	281 180
	1 736 523	184 175	898 959	1 021 739

- *Produits constatés d'avance*

Ils s'élèvent à 31 325 € et correspondent aux droits d'entrée versés par de nouveaux locataires et étalés sur trois ans ainsi qu'à des loyers 2012 facturés et encaissés sur l'exercice 2011.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- *Produits*

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	3 410 523 €
- les charges et taxes refacturées :	531 317 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	72 978 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 48 360 €, correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires.

Une indemnité transactionnelle de 75 000 € perçue dans le cadre d'un préjudice subi sur la vente d'un appartement rue de Grenelle à Paris a été comptabilisée en produit exceptionnel.

- *Charges immobilières*

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	531 317 €
- dont charges récupérables :	296 271 €
- dont taxes récupérables :	235 046 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	43 849 €
- les gros travaux et réparations :	232 434 €
- le poste « autres charges immobilières » :	86 488 €
- dont taxes non récupérables :	76 294 €

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 568 € au titre de 2011, somme qui bénéficie d'un dégrèvement de 75 % au titre de la 2<sup>ème</sup> année d'application.

- *Charges d'exploitation de la Société*

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2011 s'établit à 338 284 €.

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 2011 à :

- frais de souscription :	880 119 €
- frais d'achat du patrimoine :	2 011 985 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 117 873 €, sont constituées notamment :

- des frais d'expertise immobilière	28 626 €
- de frais d'actes et contentieux	26 022 €
- des honoraires divers (dont frais de défense de l'ADAHAP : 9 606 €)	18 115 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	15 000 €
- de la TVA non récupérable	9 634 €
- des jetons de présence	9 000 €
- de frais postaux	6 300 €

- *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 105 147 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 232 434 € et sont constatées au rythme des gros travaux et réparations effectivement réalisés pour le même montant ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 79 028 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 50 409 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous)

- *Charges financières*

Elles sont constituées des intérêts d'emprunts et charges assimilées (coût des instruments de couverture).

- *Autres charges*

Ce poste s'élève à 13 617 € et correspond aux pertes sur créances constaté au cours de l'exercice.

## D – AUTRES INFORMATIONS

---

- *Garanties et hypothèques*

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt. Au 31 décembre 2011, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : rue de Grenelle à Paris, rue du Général Perrier à Nîmes, Centre Commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse, rue Roger de la Fresnay au Mans, avenue Saint Exupéry à Chatillon, rue du Général Koenig à Compiègne, rue de la Pompe à Paris, ZAC Danton à Courbevoie, rue Paradis à Romans-sur-Isère, ZAC de la chaussée Romaine à Saint-Quentin, boulevard Jules Guesde à Saint-Denis, rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple, boulevard Babin Chevaye à Nantes, rue de la Fécauderie à Auxerre, rue de la Folie Regnault à Paris, rue des Deux Communes à Montreuil, place Robert Schuman à Toulouse, rue de l'Hôtel de Ville à Arles, rue Muret à Toulouse, rue du Forez à Andrézieux-Bouthéon, rue Alphandéry à Chaumont, avenue Edouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille et rue Marie-Christine à Bruxelles.

- *Autres engagements hors bilan*

Au 31 décembre 2011, la SCPI est engagée par la signature d'un compromis à l'achat d'un supermarché situé au Conquet pour un montant de 750 000 € (hors frais d'achat).

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

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

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

### 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 2010</i>			<i>Au 31 décembre 2011</i>		
	<b>Prix d'achat et agencements hors frais</b>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	<b>Prix d'achat et agencements hors frais</b>	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Habitation	4 893 774	4 246 730	-647 044	5 646 046	5 279 865	-366 181
Bureaux	9 954 062	11 529 000	1 574 938	17 234 048	18 662 986	1 428 938
Commerces de centre-ville	16 908 480	20 250 470	3 341 990	25 570 878	29 743 149	4 172 271
Moyenne surface de périphérie	3 016 185	4 082 000	1 065 815	3 016 185	4 204 000	1 187 815
Activités	1 102 689	1 348 600	245 911	759 360	840 000	80 640
<b>TOTAL</b>	<b>35 875 189</b>	<b>41 456 800</b>	<b>5 581 611</b>	<b>52 226 517</b>	<b>58 730 000</b>	<b>6 503 483</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 2011. La comparaison des valeurs vénale et des prix d'achat fait ressortir une plus-value latente globale de 6,5 M€.

**TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011**

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	94, rue de Grenelle	Particulier	Hab	2p / +2	47	11/10/89	1 472 657,91	849 467,11	301 900,64	2 624 025,68
			Particulier	Hab	3p / +3	122					
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	Bou	RDC	71	28/12/90	454 447,90	612 725,87	60 981,86	1 128 155,63
			BALOO	Bou	RDC	50					
			Eurocom Systems	Bou	RDC	45					
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	15					
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	129					
			HEYRAUD	Bou	RDC	206					
			Particulier	Hab	2p / +2	46					
			Particulier	Hab	3p / +2	67					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	C.C.I.	Bur	+ 1	178	03/05/94	2 640 416,98	202 378,65	64 503,07	2 907 298,70
			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					
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	NC	Mag	RDC	144	03/03/00	192 436,78		15 854,28	208 291,06
			MV2J	Mag	RDC	50					
			SODIM (CUISINE PLUS)	Mag	RDC	149					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	LA HALLE	Mag	RDC	152	20/03/00	109 763,29		8 984,21	118 747,50
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	Bou	RDC	105	02/08/01	182 938,82		12 094,00	195 032,82
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	Mag	RDC	132	31/10/01	103 207,98		6 081,27	109 289,25
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	Bou	RDC/SS	28	14/12/01	73 175,53		6 087,90	79 263,43
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP	Bou		194	14/12/01	594 551,17		24 393,81	618 944,98
			SOLEIL D'OR	Bou		104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	Mag	RDC	396	11/10/02	282 031,00		28 132,06	310 163,06
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	Ent	RDC/+1	1 283	29/07/03	759 360,00		41 680,57	801 040,57
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE	Bur		38	17/12/03	304 565,90			304 565,90
			OPAC COMMUNAUTAIRE	Bur	RDC/SS+1	209					
			ORANGE France	Bur		2					
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	Bur	1er/ss	1 010	15/06/04	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	Mag	RDC	883	23/07/04	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	04/11/04	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	10/11/04	80 700,00		10 493,96	91 193,96
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc	G E D	Bou	RDC	72	15/12/04	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	15/12/04	61 000,00		7 132,94	68 132,94
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	Bou	RDC	40	15/12/04	182 000,00		21 181,99	203 181,99
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	Bou	RDC	175	15/12/04	241 000,00		28 032,36	269 032,36
PARIS	75006	6 rue du Dragon	Bonnique Paris	Bou	RDC	61	15/12/04	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	Bou	RDC	38					
PARIS	75010	16 Bld Magenta	Libre	Bou	RDC	258	15/04/05	685 000,00		88 577,51	773 577,51
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarrault	MARLY PLUS	Mag	RDC	388	28/04/05	550 000,00		65 275,48	615 275,48
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	Bou	RDC	202	10/05/05	541 195,00		97 041,35	638 236,35

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	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	AU BONHEUR DES RONDES	Bou	RDC	33	19/07/05	228 000,00		26 487,87	254 487,87
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	Libre	Bur	RDC	2 240	27/12/05	2 820 000,00		181 137,01	3 001 137,01
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	Bou	RDC	88	06/01/06	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	12/02/07	320 000,00		44 699,88	364 699,88
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Libre	Bou	RDC	77	06/04/07	600 000,00		71 774,69	671 774,69
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	Bou	RDC	200	16/04/07	720 000,00		85 469,60	805 469,60
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Bureau Alexandre Chemetoff	Bou	RDC	55	20/06/07	300 000,00		19 008,90	319 008,90
			Bretauudeau	Bou	RDC	33					
			Ircecm	Bou	RDC	66					
AUXERRE	89000	22 rue de la fecauderie	Ducros Laetitia	Bou	RDC	81	13/07/07	130 000,00		16 884,07	146 884,07
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Sushi Han	Bou	RDC	45	27/07/07	186 286,00			186 286,00
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	Bou	RDC	76	27/07/07	154 447,00			154 447,00
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Phone Monde	Bou	RDC	50	18/06/08	122 000,00		16 381,85	138 381,85
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	Bou	RDC	42	20/06/08	160 000,00		23 050,29	183 050,29
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	Bou	RDC	49	09/09/08	320 000,00		43 800,00	363 800,00
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Libre	Bur	2ème	141	08/10/08	2 450 000,00		232 913,83	2 682 913,83
			DS Avocat	Bur	RDC 1er 2è	500					
			SCP ANAF	Bur	1er et 2è	315					
			Inter Global Concept	Bur	2ème	213					
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	Bou	RDC	124	25/03/09	308 600,00		31 445,16	340 045,16
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	Bou	RDC	67	25/03/09	166 800,00		16 250,99	183 050,99
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Manpow er	Bou	RDC	101	25/03/09	266 926,00		27 440,31	294 366,31
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	Hair Croissy	Bou	RDC	74	25/03/09	209 358,00		21 705,73	231 063,73
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Salon Katia en L'île	Bou	RDC	67	25/03/09	204 206,00		21 263,58	225 469,58
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	Bou	RDC	206	09/07/09	278 330,00			278 330,00
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	Bou	RDC	250	09/07/09	366 670,00			366 670,00
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphandéry	Petit Casino	Bou	RDC	199	09/07/09	224 800,00			224 800,00
AMBERT	63600	place du Pontel	Distribution Casino	Bou	RDC	1 604	01/12/09	493 760,00		2 373,00	496 133,00
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	Bou	RDC	1 021	01/12/09	881 954,00		4 181,00	886 135,00
ROUSILLON	38150	5-7 route de Valence	Distribution Casino	Bou	RDC	297	01/12/09	227 227,00		1 017,00	228 244,00
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino	Bou	RDC	488	01/12/09	804 433,00		3 729,00	808 162,00
			Detours de Loire	Bou	RDC	276					
MASSY	91300	28 rue Lucien Sergent	M. MARC GENIN	Bou		64	27/09/10	2 850 000,00		208 000,00	3 058 000,00
		28 rue Lucien Sergent	Jean-jacques MULLER	Bou		74					
		15b place de l'Union Européenne	MALAIN BERTOT	Bou		163					
		13 place de l'Union Européenne I	Société PLS	Bou		230					
		19 place de l'Union Européenne	Pierre SICSIC -Jean François COUCHE	Bou		82					
		40 Avenue Raymon Aron	M.et Mme Braham BENSIKHALED	Bou		60					
		36 Avenue Raymond Aron	Société- LE TRAN	Bou		75					
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	Bou		166	17/12/10	562 600,00		35 280,00	597 880,00
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	Bou		182	17/12/10	1 120 600,00		69 740,00	1 190 340,00
LILLE	05900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	Bou		89	30/03/11	540 000,00		33 920,00	573 920,00
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Dunes Cash	Bou		250	15/04/11	630 000,00		72 300,00	702 300,00
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	Bou		155	20/05/11	442 000,00		52 697,45	494 697,45
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	Bou		251	20/05/11	535 000,00		63 785,38	598 785,38
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	Camaiieu	Bou		261	20/05/11	737 000,00		87 868,83	824 868,83
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Cinq sur cinq	Bou		91	20/05/11	286 000,00		34 098,35	320 098,35

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
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	Bou		484	25/05/11	780 000,00		125 952,00	905 952,00
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	Guingano	Bou		162	08/06/11	540 000,00		98 050,00	638 050,00
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	Eros	Bou		138	28/06/11	2 050 000,00		261 185,15	2 311 185,15
			Allo Telecom	Bou		87					
			M&S Mode	Bou		200					
			Mobistar	Bou		150					
			Feeling	Bou		90					
			Phildar	Bou		95					
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour	Bou	RDC	171	29/12/11	1 327 714,55		124 007,54	1 451 722,09
			L & K International	Bou	RDC	116		902 491,15		84 292,00	986 783,15
			Itak Formation	Bur	1er	233		1 809 494,38		169 005,41	1 978 499,79
			Etude MARTINEZ	Bur	2ème	234		1 821 941,46		170 167,96	1 992 109,42
			PAP Finances	Bur	3ème	235		1 825 053,23		170 458,60	1 995 511,83
			Elizabeth ARDEN	Bur	4ème	234		1 823 497,34		170 313,28	1 993 810,62
			Particulier	Hab	5ème	46		354 119,45		33 074,49	387 193,94
			Particulier	Hab	5ème	54		420 088,98		39 235,99	459 324,97
			Particulier	Hab	5ème	58		453 229,33		42 331,28	495 560,61
			Particulier	Hab	5ème	53		413 087,50		38 582,06	451 669,56
			Particulier	Hab	6ème	69		538 414,04		50 287,47	588 701,51
			Particulier	Hab	6ème	67		524 333,28		48 972,33	573 305,61
			Particulier	Hab	RDC	20		152 087,77		14 204,88	166 292,65
			Particulier	Hab	6ème	36		276 947,55		25 866,69	302 814,24
<b>TOTAL</b>						<b>22 695</b>		<b>50 561 945,26</b>	<b>1 664 571,64</b>	<b>4 527 284,58</b>	<b>56 753 801,49</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 2011.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 3 mars 2011, le 26 mai 2011, le 17 novembre 2011 et le 13 mars 2012 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2011.

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 2011 et perspectives 2012. 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 2011, la SCPI SOFIPIERRE a :

- poursuivi la relance des souscriptions initiée l'exercice précédent en collectant 8 416 962 € de capitaux nouveaux (nets des retraits),
- réalisé son plus important programme d'investissement représentant 21 203 058 € d'acquisition,
- arbitré cinq actifs pour un prix total net vendeur de 2 858 100 € et dégageant une légère moins-value globale de 57 991 €.

Le prix de souscription fixé à 465 € par part depuis le mois de juin 2009, a été porté à 520 € le 10 janvier 2011.

Sur les bénéfices de l'exercice 2011, la Société de Gestion a distribué entre les associés un montant total de dividendes ordinaires de 2 047 569 € procurant un rendement de 5,80 % tout en dotant le report à nouveau d'un montant de 269 495 €. Avec les reports à nouveaux des exercices antérieurs, votre SCPI dispose désormais d'un report à nouveau de 1 679 303 €. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise 281 180 € à la fin de l'exercice.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2011, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Jean CHORRO  
Président du Conseil de Surveillance

# RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011 sur :

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

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

## 1) *Opinion sur les comptes annuels*

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

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

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

## 2) *Justifications des appréciations*

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

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

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

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, l'annexe précise qu'elles sont constituées sur la base d'un pourcentage des loyers. Au titre de cet exercice, la société de gestion nous a fourni un plan pluriannuel prévisionnel de travaux pour les exercices 2012 à 2016. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2011 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel pour l'année 2012 à hauteur de 79 %.

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 14 mars 2012

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 2011

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 en application des dispositions de L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

## 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 26 mai 2011 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.

Une provision complémentaire de 7 500 Euros a été enregistrée sur l'exercice 2011 en complément de la provision constituée par votre SCPI au 31 décembre 2010 qui s'élevait à 23 405 Euros HT. La provision s'élève ainsi à 30 905 Euros au 31 décembre 2011. Par ailleurs, au cours de l'exercice 2011, il a été également pris en charge la somme de 2 106 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 2011 un montant de 338 284 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 880 119 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2011.

Fait à Bry sur Marne, le 14 mars 2012

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 2011 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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

### DEUXIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2011 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2011, soit 2 317 064,43 €, à la distribution d'un dividende de 2 047 569,23 €, somme qui a déjà été versée aux associés sous forme de quatre acomptes, et le solde au report à nouveau pour 269 495,20 €.

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

### TROISIEME RESOLUTION

---

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

### QUATRIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale, au vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2011.

### CINQUIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, les cessions intervenues en 2011 :

- de l'actif situé rue du Canal à Bondoufle (91) ayant dégagé une plus-value pour un montant de 102 149 €
- des lots n° 6, 7, 19 et 20 de la rue de Grenelle à Paris ayant dégagé une moins-value pour un montant global de 185 536 €,
- de l'actif situé rue de Paris à Villeneuve Saint-Georges (94) ayant dégagé une plus-value pour un montant de 23 588 €,
- des lots 135 et 140 de l'avenue du Général Perrier à Nîmes (30) ayant dégagé une plus-value pour un montant de 1 809 €,

et demande à la Société de Gestion de réinvestir le produit de ces ventes soit 2 858 100 €.

### SIXIEME RESOLUTION

---

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## SEPTIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion cette dernière à contracter, au nom de la SCPI, des nouveaux emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total de l'endettement en résultant ne dépasse pas 29 365 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de ces emprunts.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## HUITIEME RESOLUTION

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2012, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## NEUVIEME RESOLUTION

---

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

- APPSCPI
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Laurent GRAVEY
- Monsieur Stéphane JANDER
- SCI AAAZ
- Société ALCYON
- Société SOFINVIM
- Monsieur Henri TIESSEN
- Mme Isabelle DOUSSINEAU
- La SOCIETE LA VERGNOLLES, représentée par M. Jean CHORRO

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

- 
- 

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

## DIXIEME RESOLUTION

---

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

**Sofidy SA**

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

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