



Société Civile de Placements Immobiliers



SOFIERRE

SCPI classique diversifiée

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2008

Sofidy

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2008	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2008	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	5
Gestion locative	7
Gestion immobilière	8
Résultats financiers de l'exercice	10
Expertises et valeur de la société	11
Fiscalité	13
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	13
Perspectives	15
Rapport financier sur l'exercice 2008	
Etat du patrimoine	16
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	17
Compte de résultat de l'exercice	18
Annexe aux comptes annuels	20
Tableau de composition du patrimoine	24
Rapport du Conseil de Surveillance	28
Rapports du Commissaire aux Comptes	29
Projets de résolutions	32

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

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

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 04-20 du 11 mai 2004 actualisée en janvier 2008.

Date de création : 1989

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2008

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

M. Patrick ARDIZZONI

M. Olivier BLICQ

Mme Isabelle DOUSSINEAU

M. Serge DRAHMANI

M. Régis GALPIN

M. Miguel GARCIA

Mme Sylvie HUGUET

M. Philippe HURBIN

M. Jacques MARY

Société de Gestion

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042

Société Anonyme au capital de 533 856 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Tél. : 01.69.87.02.00

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

CHIFFRES CLES 2008

	31.12.08		31.12.07	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	3 279 269		3 041 524	
dont loyers	2 321 346		2 168 259	
Charges	1 772 223		1 710 154	
Résultat	1 507 046	26,78	1 331 370	23,53
Bénéfice distribuable	2 834 836		2 459 693	
Dividende	1 346 973	24,00	1 131 902	20,04
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	8 553 344		8 623 568	
Total des capitaux propres	17 770 246		18 199 243	
Immobilisations locatives	28 811 035		27 232 398	
Dettes bancaires	10 178 992		8 634 310	
Nombre de parts	56 272		56 734	
Nombre d'associés	651		659	
Capitalisation	25 322 400		24 679 290	
Prix de souscription		450,00		435,00
Valeur de retrait		405,00		391,50
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	32 792 900	582,76	30 303 000	534,12
Valeur comptable	17 770 246	315,79	18 199 243	320,78
Valeur de réalisation	23 641 201	420,12	23 336 446	411,33
Valeur de reconstitution	28 527 068	506,95	27 949 585	492,64
Surface du patrimoine (m²)	15 257 m²		14 781 m²	
Taux d'occupation financier moyen (%)	97,87 %		97,24 %	
Performance				
Rentabilité nette de l'exercice ⁽¹⁾		5,52 %		5,49 %
Revalorisation de la part sur l'exercice		3,45 %		19,18 %

⁽¹⁾ dividende annuel rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier

Performance globale 2008	8,97 %
TRI depuis janvier 2000 ⁽²⁾ :	10,99 %
TRI sur 5 ans :	14,74 %

⁽²⁾ Date de reprise de la gestion par SOFIDY

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2008

Cher (e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a lourdement chuté en 2008 avec 12,5 milliards d'euros engagés contre 27,5 milliards d'euros en 2007, soit une baisse de 55 % (source : CB Richard Ellis). Après deux années record, ce marché a été considérablement affecté par la crise financière et économique qui s'est amplifiée depuis l'automne 2008. Cette crise s'accompagne d'un resserrement des conditions de crédit et d'un immobilisme des investisseurs qui a engendré une pression continue à la hausse des taux de rendements à l'achat, certaines catégories d'actifs et certaines zones résistant cependant mieux que d'autres. Le marché locatif jusqu'ici préservé devrait être à son tour touché en 2009.

Commerces

L'année 2008 a été marquée par un faible volume de transactions (notamment sur les centres commerciaux et en matière d'externalisation de portefeuille), un environnement juridique assoupli (la loi LME a rehaussé le seuil d'autorisation d'ouverture de 300 m² à 1 000 m²) et l'apparition de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans un contexte général de pression à la hausse sur les taux de rendement, les commerces de centre ville et les produits haut de gamme ont mieux tiré leur épingle du jeu avec une hausse des taux de rendement limitée à 50 points environ. Outre une consommation des ménages qui continue de progresser modérément, les actifs commerciaux disposent d'autres atouts pour résister à la crise, parmi lesquels :

- le dynamisme des enseignes et la concurrence qu'elles se livrent,
- le rôle d'amortisseur des fonds de commerce qui subissent en premier les corrections de valeur à la baisse,
- à moyen terme, l'impact favorable de la démographie sur la consommation française.

Bureaux

Nombre d'investisseurs, notamment étrangers, ont quitté le marché de l'investissement en bureaux en 2008. Seuls des acteurs disposant de liquidités et faisant moins appel à l'effet de levier sont restés quelque peu actifs. A la différence de la crise des années 90, le niveau raisonnable des stocks permet pour l'instant une résistance des valeurs locatives. Dans le même temps, la hausse des taux de rendements s'accompagne d'une baisse des valeurs. Avec la hausse du chômage amorcée fin 2008 et la tension prévisible sur la santé des locataires, ce marché devrait rester fragile en 2009.

Logements

Le resserrement des conditions d'accès au crédit et la dégradation générale de la situation économique ont eu raison de la hausse des prix du logement qui perdurait depuis plusieurs années jusque début 2008. Les volumes des transactions chutent fortement et l'immobilisme des acheteurs devrait s'accompagner d'une baisse accélérée des prix en 2009. Seul le très faible niveau des taux d'intérêts devrait se traduire dans les conditions de crédit des banques et permettre une reprise des transactions.

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

- elle a poursuivi sa politique d'arbitrage notamment sur les immeubles d'habitation de Paris, Versailles et Nîmes,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement active et sélective, avec recours à l'effet de levier du crédit, afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes à court, moyen et long terme,
- elle s'est attachée à maintenir un taux d'occupation du patrimoine élevé.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

En 2008, 488 nouvelles parts ont été souscrites et 950 parts ont été retirées, soit une collecte nette légèrement négative à -163 530 €.

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
2004	8 584 656,00	751 779,00	478 291,25	56 478	680	71 903,87	273,00
2005	8 648 040,00	615 176,00	169 311,50	56 895	678	61 518,00	305,00
2006	8 665 368,00	385 850,00	69 923,00	57 009	674	38 585,00	365,00
2007	8 623 568,00	369 095,00	- 65 488,00	56 734	659	36 909,50	435,00
2008	8 553 344,00	219 600,00	- 163 530,00	56 272	651	21 960,00	450,00

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 950 parts ont été retirées pendant l'année 2008. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés dans le mois de leurs demandes. Au 31 décembre 2008, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2004	-	1 130	2,06 %	2,00 %	N/S	-	-
2005	-	1 675	2,96 %	2,94 %	N/S	-	-
2006	-	1 000	1,76 %	1,75 %	N/S	-	-
2007	-	1 194	2,09 %	2,10 %	N/S	-	-
2008	-	950	1,67 %	1,69 %	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2008

En 2008, SOFIPIERRE a réalisé quatre acquisitions portant sur trois murs de commerces de centre-ville et un ensemble de bureaux en plein cœur de Lyon. Ces acquisitions présentent un prix de revient global de 3 370 K€ frais inclus et une rentabilité nette moyenne de 6,61%. Elles sont détaillées ci-dessous :

Adresse	Locataires / Activité	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix de revient de l'acquisition en euros
2 Place Robert Schuman Toulouse (31)	ITESAL TOULOUSE 2 / <i>Télécommunication</i>	18/06/2008	50	140 536
9 Rue de l'Hotel de Ville Arles (13)	VOLLE Stéphane / <i>Coiffeur</i>	20/06/2008	42	183 050
17 Rue Romiguières Toulouse (31)	OPHELIE CARPY / <i>Coiffeur</i>	09/09/2008	49	363 800
15 Place Jules Ferry Lyon (69)	DS Avocat / <i>Avocats</i>	08/10/2008	227	2 682 914
	DS Avocat / <i>Avocats</i>		414	
	SCP ANAF / <i>Vente aux enchères</i>		315	
	Inter Global Concept / <i>Logiciel Informatique</i>		213	
TOTAL			1 309	3 370 300

L'investissement lyonnais porte sur 1 169 m² de bureaux situés dans l'ancienne gare rénovée des Brotteaux dans un quartier d'affaires attractif à 400 m de la Part Dieu (6^{ème} arrondissement). Les surfaces en très bon état sont notamment louées à un grand cabinet d'avocat et à un commissaire-priseur de renom.

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

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions réalisées à Toulouse (rue Romiguières) et Lyon (place Jules Ferry) ont été financées par des emprunts bancaires à hauteur de 1 990 K€ avec les caractéristiques suivantes :

- emprunt à hauteur de 240 K€ au taux fixe de 5,29 %, amortissable sur 8 ans pour l'acquisition de Toulouse,
- emprunt à hauteur de 1 750 K€ au taux fixe de 5,483 %, amortissable sur 15 ans, avec une quote-part de 400 K€ remboursable in fine, pour l'acquisition de Lyon.

Au 31 décembre 2008, 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 22,9 % au 31 décembre 2008 contre 19,5 % au 31 décembre 2007,
- 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 33,6 % au 31 décembre 2008 contre 32,1 % au 31 décembre 2007.

<i>en euros</i>	31.12.08	31.12.07
Emprunts bancaires	10 178 992	8 634 310
Trésorerie	2 659 821	2 727 250
Dette nette	7 519 171	5 907 060
Valeurs d'expertises hors droits	32 792 900	30 303 000
Dette nette 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N	22,9%	19,5 %
Emprunts 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N-1	33,6%	32,1 %

Compte tenu des tensions sur le marché des taux d'intérêts au cours de l'exercice, le coût moyen de la dette bancaire s'est élevé à 5,11 % en 2008 contre 4,68 % en 2007. Ce coût moyen évolue cependant très favorablement depuis fin 2008 dans un contexte de baisse des taux. La part des emprunts à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois) s'établit à 26 % au 31 décembre 2008 contre 32 % à la fin de l'exercice précédent.

ARBITRAGES 2008

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

Au cours de l'exercice 2008, trois appartements à Nîmes, deux à Versailles, un local et deux parkings à Paris ainsi qu'un actif commercial à Metz détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE (quote-part SOFIPIERRE égale à 10 %) ont été vendus pour un prix total net vendeur de 1 217 488 €, dégageant une moins-value de 255 875 €.

Au 31 décembre 2008, la vente de trois actifs était par ailleurs en cours (deux appartements rue de Grenelle à Paris et un appartement à Versailles), dont une promesse de vente signées (pour l'appartement à Versailles) pour un prix net vendeur de 1 370 050 €.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2008

Evolution du patrimoine de fin 2007 à fin 2008 [en % des valeurs vénales HD]

	31.12.07	31.12.08
Commerces de centre-ville	35,69 %	36,18 %
Moyenne surface de périphérie	10,63 %	9,48 %
Bureaux	29,96 %	35,28 %
Activité	4,39 %	3,98 %
Habitation	19,33 %	15,08 %

Composition du patrimoine à fin 2008 [en % des valeurs vénales HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2008	TOTAL 2007
Paris	12,50%	0,00%	15,61%	0,00%	28,11%	30,81%
Région Parisienne	1,19%	22,93%	13,73%	1,48%	39,33%	41,57%
Province	1,38%	12,35%	16,32%	2,50%	32,56%	27,62%
TOTAL 2008	15,08%	35,28%	45,66%	3,98%	100,00%	
TOTAL 2007	19,33%	29,96%	46,32%	4,39%		100,00%

Composition du patrimoine à fin 2008 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	468	-	971	-	1 440
Région Parisienne	78	3 518	2 346	1 283	7 225
Province	173	2 179	2 666	1 575	6 593
TOTAL	719	5 697	5 983	2 858	15 257

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Malgré une vacance technique liée à la libération des logements mis en vente, le taux d'occupation financier des biens détenus par SOFIPIERRE s'est maintenu à un niveau élevé (97,87%), en légère progression par rapport à celui de l'année précédente (97,24%).

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 2,13 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 50 076 €.

Evolution du taux d'occupation financier entre 2003 et 2008

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

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

La gestion locative a été marquée par la cession d'un bail à Bonneuil-sur-Marne entre le locataire KLOUM (équipement de la personne) et la société NORAUTO (centre automobile) qui a donné lieu à la perception d'un droit d'entrée de 62 000 €. Trois renouvellements à Boulogne, Courbevoie et Villers Semeuse ont également été réalisés ainsi qu'une relocation à Lille.

<i>En euros</i>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	218.484 €	252.565 €	34.081 €	+ 15,60 %
Relocations	44.121 €	53.000 €	8.879 €	+ 20,12 %
Cessions de bail avec déspecialisation	125.837 €	125.837 €	-	-
SOUS-TOTAL	388.442 €	431.402 €	42.960 €	+ 11,06 %
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		77.000 €		
TOTAL		508.402 €		

Au total, la gestion locative a permis de faire progresser les loyers en année pleine de 11,06 % pour les baux concernés et de percevoir des indemnités et droits d'entrée pour un total de 77 K€.

HONORAIRES DE RELOCATION

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être amenée à signer avec GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 14 293,22 € HT en 2008.

LITIGES

Au 31 décembre 2008, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, SOFIPIERRE n'était partie prenante dans aucun contentieux ou litige notable.

GESTION IMMOBILIERE

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, de même que pour les exercices précédents, une provision pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2008, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2007	380 494 €
+ Nouvelle provision constituée en 2008	70 965 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2008	- 78 567 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2008	372 892 €

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 2009-2013 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2009 et 2010, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2011, 2012 et 2013, 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 ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, assure aux conditions du marché les fonctions de syndic des immeubles de la rue de Grenelle à Paris, et de la rue de la Saussière à Boulogne Billancourt. Les honoraires au titre de ces prestations ont représenté 29 988,50 € HT en 2008.

ENVIRONNEMENT

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, SOFIPIERRE s'attache au respect des normes et dispositions relatives à l'amiante.

Les investissements réalisés depuis 2001 font l'objet d'un diagnostic amiante complet et systématique préalablement à l'acquisition. Pour les investissements réalisés antérieurement au 31 décembre 2001, des diagnostics complémentaires ont été réalisés en cas de rapport jugé incomplet au sens du Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001.

Aucune présence significative d'amiante n'a été décelée sur le patrimoine de la Société. Les contrôles de surveillance obligatoire sont régulièrement diligentés le cas échéant, et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire.

S'agissant de la pollution des sols, de la légionellose, et d'une manière générale des préoccupations sanitaires et environnementales faisant l'objet d'un cadre réglementaire, des expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés.

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2008 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

La politique d'arbitrage des logements et de recours à l'emprunt a continué à porter ses fruits en 2008. Le résultat par part de SOFIPIERRE passe de 23,53 € en 2007 à 26,78 € en 2008, soit une progression de 13,81 %, et autorise une nouvelle progression du dividende.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2004		EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	22,80	98,9%	30,64	98,2%	35,89	96,0%	38,75	95,0%	42,20	94,8%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	1,1%	0,55	1,8%	1,48	4,0%	2,06	5,0%	2,33	5,2%
TOTAL DES REVENUS	23,06	100,0%	31,19	100,0%	37,38	100,0%	40,81	100,0%	44,53	100,0%
CHARGES		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Commission de gestion	2,27	9,8%	3,06	9,8%	3,59	9,6%	3,87	9,5%	4,18	9,4%
Autres frais de gestion	1,41	6,1%	2,19	7,0%	1,95	5,2%	2,45	6,0%	2,23	5,0%
Charges locatives non récupérées	2,17	9,4%	1,53	4,9%	2,29	6,1%	1,74	4,3%	2,46	5,5%
Sous total CHARGES EXTERNES	5,85	25,4%	6,78	21,7%	7,83	21,0%	8,06	19,7%	8,86	19,9%
Charges financières	1,85	8,0%	4,28	13,7%	6,81	18,2%	8,01	19,6%	7,92	17,8%
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	1,12	4,8%	1,29	4,1%	1,13	3,0%	1,21	3,0%	0,96	2,2%
Sous total CHARGES INTERNES	2,97	12,9%	5,57	17,9%	7,94	21,2%	9,22	22,6%	8,88	19,9%
TOTAL DES CHARGES	8,82	38,2%	12,35	39,6%	15,77	42,2%	17,28	42,3%	17,74	39,9%
RESULTAT COURANT	14,24	61,8%	18,85	60,4%	21,60	57,8%	23,53	57,7%	26,78	60,1%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	12,12	52,6%	14,52	46,5%	18,00	48,2%	20,01	49,1%	24,00	53,9%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	12,05	52,3%	14,39	46,1%	17,62	47,1%	19,49	47,8%	23,39	52,5%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	2,12		4,33		3,60		3,49		2,78	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	13,69		17,87		21,44		25,06		28,11	

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1) (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage
2004	1 240 211 €	478 181 €	[124 021]	38,55%
2005	1 709 552 €	690 315 €	[171 307]	40,38%
2006	2 023 494 €	892 353 €	[202 976]	44,10%
2007	2 168 258 €	977 748 €	[219 102]	45,09%
2008	2 321 346 €	998 455 €	[234 976]	43,01%

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

Hors frais financiers liés à la dette, le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives ressort à 23,81 % en 2008 contre 24,20 % l'exercice précédent.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX DE SORTIE ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2004	263,00 €	236,45 €	8,77 %	9,75 %	4,61 %	5,13 %
2005	273,00 €	245,70 €	11,42 %	12,69 %	5,32 %	5,91 %
2006	305,00 €	274,50 €	12,26 %	13,63 %	5,90%	6,56 %
2007	365,00 €	328,50 €	11,18 %	12,42 %	5,49 %	6,10 %
2008	435,00 €	391,50 €	10,24 %	11,37 %	5,52 %	6,13 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier.

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1^{er} 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 versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Outre une rentabilité de 5,52 % (dividende rapporté au prix de la part en début d'exercice), la part de la SCPI a été revalorisée au cours de l'exercice pour s'établir à 450 € au 31 décembre 2008, soit une progression de 3,45 %.

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDs

	Total au 31/12/2007 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2008
Fonds collectés	28 312 900	75 200	28 388 100
+ Cessions d'immeubles	10 753 895	1 473 363	12 227 258
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	- 3 302 985	- 255 875	- 3 558 860
+ Emprunts	9 137 178	1 622 993	10 760 171
- Prélèvements sur primes d'émission	- 6 570 780	- 578 303	- 7 149 083
- Achat d'immeubles	- 37 986 293	- 3 051 999	- 41 038 292
= Sommes restant à investir	343 915	- 714 621	- 370 706

(*) Depuis l'origine de la société

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 2008.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, 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	25 408 827	32 792 900	32 792 900
Montant des droits et frais d'acquisitions	2 880 098		2 033 160
- Prélèvement sur prime d'émission	-2 880 098		
- Dépréciation d'actifs	-1 516 198		
- Provision pour gros entretien	-372 892		
SOUS TOTAL	23 519 738	32 792 900	34 826 060
Agencements	3 402 207		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	3 402 207	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	15 185	15 185	15 185
Liquidités nettes à investir	-9 166 884	-9 166 884	-9 166 884
SOUS TOTAL	-9 151 699	-9 151 699	-9 151 699
Commission de souscription	3 300 475		2 852 707
- Prélèvement sur prime d'émission	-3 300 475		
SOUS TOTAL	0	0	2 852 707
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	17 770 246	23 641 201	28 527 068
Nombre de parts sociales au 31/12/2008	56 272	56 272	56 272
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2008 du solde du dividende 2007.	315,79	420,12	506,95
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008	327,29	431,62	518,45

Par rapport aux valeurs de l'an passé, on notera les nouvelles progressions des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

<i>En euros</i>	31/12/2007	31/12/2008	△ 2007/2008
	Valeurs après distribution en 2009 du solde du dividende 2008		
Valeur comptable / part	320,78	315,79	- 1,55 %
Valeur de réalisation / part	411,33	420,12	+ 2,14 %
Valeur de reconstitution / part	492,64	506,95	+ 2,90 %
	Valeurs avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008		
Valeur comptable / part	328,60	327,29	- 0,40 %
Valeur de réalisation / part	419,15	431,62	+ 2,98 %
Valeur de reconstitution / part	500,46	518,45	+ 3,59 %

FISCALITE

FISCALITE 2008 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	48,51 €	- Produits financiers	:	2,09 €
- Frais et charges déductibles	:	15,50 €			
- Intérêts d'emprunts	:	7,45 €			
= Revenus fonciers nets	:	25,56 €			
Rappel Dividende	:	24,00 €			

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

- Revenu imposable : 22,10 €

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.

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

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

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

PERSPECTIVES

Dans les limites autorisées par la loi, la Société de Gestion poursuivra sa politique d'arbitrage des logements au fur et à mesure de leur vacance pour réinvestir la trésorerie disponible dans des actifs immobiliers commerciaux et de bureaux en ayant recours à l'effet de levier de l'emprunt. La crise financière actuelle et son impact négatif sur la consommation des ménages et la santé économique des entreprises locataires ne constituent certes pas de bonnes nouvelles en ce début d'année 2009. Les conséquences directes de cette crise ne devraient cependant pas affecter outre mesure votre SCPI, qui cherchera au contraire à saisir de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de hausse du rendement des actifs et de faibles taux d'intérêts.

Afin de financer cette politique, il est proposé à l'Assemblée Générale, de donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter en une ou plusieurs tranches de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 16 396 450 €. En effet, conformément aux statuts de la SCPI, le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles déterminée par ATISREAL au 31 décembre 2008.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2008	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2008	Capacité d'emprunt au 1 ^{er} janvier 2009
32 792 900 €	16 396 450 €	10 178 992 €	6 217 458 €

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2008

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2008		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	28 811 035	32 792 900	27 232 398	30 303 000
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 1 516 198	-	- 1 686 107	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 372 892	-	- 380 494	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 26 921 945	=	= 25 165 797	= 30 303 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	15 185	15 185	15 669	15 669
Créances				
Locataires et comptes rattachés	188 958	188 958	159 143	159 143
Autres créances	243 588	243 588	249 332	249 332
Provisions pour dépréciation des créances	- 49 569	- 49 569	- 66 436	- 66 436
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 233 912	2 233 912	2 567 259	2 567 259
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	425 909	425 909	159 991	159 991
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 10 760 171	- 10 760 171	- 9 137 178	- 9 137 178
Dettes d'exploitation	- 1 323 908	- 1 323 908	- 850 337	- 850 337
Dettes diverses	- 66 093	- 66 093	- 64 528	- 64 528
TOTAL II	= -9 092 189	= -9 092 189	= -6 967 086	= -6 967 086
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 046	2 046	2 297	2 297
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		
Produits constatés d'avance	- 61 556	- 61 556	- 1 765	- 1 765
TOTAL III	= -59 510	= -59 510	= 532	= 532
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 17 770 246	=	= 18 199 243	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 23 641 201	=	= 23 336 446

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.07	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.08
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	8 623 568		-70 224	8 553 344
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	19 689 332		145 424	19 834 756
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-8 256 887		-408 394	-8 665 281
Ecarts 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	-3 302 985		-255 875	-3 558 860
Réserves	24 350			24 350
Report à nouveau	1 128 323	199 467		1 327 790
Résultat de l'exercice	1 331 370	-1 331 370	1 507 046	1 507 046
Acomptes sur distribution	-1 131 902	1 131 902	-1 346 973	-1 346 973
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
TOTAL GENERAL	18 199 243	0	-428 997	17 770 246

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 321 346	2 168 259
Charges facturées	200 685	208 171
Impôts facturés	124 722	182 040
Produits annexes	53 070	24 458
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	30 220	27 313
Provisions pour grosses réparations	78 567	39 198
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	339 574	275 684
Autres produits	1	3
Total des produits d'exploitation	3 148 184	2 925 127
Produits financiers		
Produits financiers	131 084	116 397
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	131 084	116 397
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	0	0
TOTAL DES PRODUITS	3 279 269	3 041 524
Solde débiteur = perte		
Total général	3 279 269	3 041 524

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2008	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	325 407	390 212
Charges d'entretien du patrimoine locatif	59 541	60 148
Grosses réparations	78 567	39 198
Autres charges immobilières	78 732	38 235
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	234 976	219 102
Commission de souscription	21 960	36 910
Frais d'acquisitions	317 614	238 775
Diverses charges d'exploitation	118 403	112 572
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	13 352	30 162
Provisions pour grosses réparations	70 965	65 845
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	7 038	25 889
Total des charges d'exploitation	1 326 555	1 257 047
Charges financières		
Charges financières diverses	445 668	453 108
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	445 668	453 108
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	0
TOTAL DES CHARGES	1 772 223	1 710 154
Solde créditeur = bénéfice	1 507 046	1 331 370
Total général	3 279 269	3 041 524

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 ATISREAL 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.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

• Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant de 25 408 827 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 3 402 207 €,
- les dépréciations des immobilisations locatives de – 1 516 198 €.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Au 31 décembre 2008, la situation comptable de cette provision s'établit ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2007	380 494 €
+ Nouvelle provision constituée en 2008	70 965 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2008	- 78 567 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2008	372 892 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2009 à 2013 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 syndics de copropriété pour 15 185 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2008, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, le plus souvent pour les termes échus, soit 96 596 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 92 362 €, provisionnés à hauteur de 49 569 €. 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 syndic dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 216 788 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 172 692 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 26 800 € (essentiellement de la TVA déductible pour 24 709 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie au 31 décembre 2008 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 2 233 912 €
- Disponibilités en banque : 425 909 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires 10 178 992 €
- Intérêts courus non échus 76 013 €
- Dépôts de garantie des locataires 505 166 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 262 148 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 172 692 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 81 849 €) 169 936 €
- Dettes fiscales / TVA 20 657 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 46 859 €
- Dividendes du 4ème trimestre 646 905 €
- Dettes sur immobilisations 4 711 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 66 093 €

- **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	19 834 756	
Ecart sur dépréciation d'actifs		1 516 198
Frais acquisitions		2 253 470
Frais acquisitions sur actifs vendus		626 628
Commission de souscription		3 300 475
Ecarts sur remboursements de parts		968 511
Solde non affecté de la prime d'émission	11 169 476	

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

Au 31 décembre 2008, les moins values cumulées réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à – 3 558 860 €.

- **Résultat de l'exercice**

- Le résultat au 31 décembre 2008 ressort à : 1 507 045,81 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 700 068,48 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2008 s'est élevé à : 646 904,92 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 160 072,41 €

- *Etat de l'actif immobilisé*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2008
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	23 216 836	3 052 000	860 009	25 408 827
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	4 015 562		613 355	3 402 207
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	15 669		483	15 186
	27 248 067	3 052 000	1 473 847	28 826 220

- *Etat des amortissements et provisions*

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2008
Immobilisations corporelles				
Agencements				
Terrains et constructions locatives	1 686 107		169 909	1 516 198
Créances				
Créances douteuses	66 436	13 352	30 220	49 568
Provisions				
Pour risques				
Pour grosses réparations	380 494	70 965	78 567	372 892
	2 133 038	84 317	278 696	1 938 658

- *Produits constatés d'avance*

Ils s'élèvent à 61 556 € et correspondent aux droits d'entrée versés par de nouveaux locataires et étalés sur trois ans.

- *Garanties et hypothèques*

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale et HSBC France, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens suivants financés par emprunt : rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt, rue Mesplé à Toulouse, rue de la convention à Bonneuil sur Marne, place des Cordeliers à Auxerre, le portefeuille ISMO (avenue du Général Leclerc / rue Poirier de Narcay, rue de liège / rue Amsterdam, rue Gay-Lussac, rue du chemin vert et rue du Dragon à Paris), Bd Magenta à Paris, rue Albert Sarraut à Versailles, rue de Reuilly à Paris, rue du Faubourg St Antoine à Paris, Bd des Coquibus à Evry, avenue du Président Ramadier à Limoges, rue du Dr Zamenhof à Rueil Malmaison, place du théâtre à Chambéry, rue Lepelletier à Lille, rue Romiguières à Toulouse et place Jules ferry à Lyon.

- *Autres engagements hors bilan*

Au 31 décembre 2008, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat. Une offre ferme a en revanche été acceptée et porte sur un portefeuille de commerces de centre-ville en Ile de France, comprenant 5 pieds d'immeubles, pour un montant global de 1 266 K€ frais inclus.

Les engagements reçus correspondent aux promesses de vente de logements en cours. Au 31 décembre 2008, une promesse avait été signée sur un appartement à Versailles pour un prix net vendeur de 430 500 €.

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• *Produits*

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	2 374 416 €
- les charges et taxes refacturées :	325 407 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	131 084 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 53 069,75 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de la Société de Gestion que certains baux permettent de refacturer aux locataires.

• *Charges immobilières*

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	325 407 €
- dont charges récupérables :	200 685 €
- dont taxes récupérables :	124 722 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	59 541 €
- les gros travaux et réparations :	78 567 €
- le poste « autres charges immobilières » :	78 732 €
- dont taxes non récupérables :	73 444 €
- dont assurances	5 288 €

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

• *Charges d'exploitation de la Société*

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2008 s'établit à 234 976 €.

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 2008 à :

- frais de souscription :	21 960 €
- frais d'achat du patrimoine :	317 614 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 118 403 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise d'ATISREAL	14 079 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	13 083 €
- des honoraires divers (dont frais de défense de l'ADAHAP provisionnés pour 2008 : 30 000 €)	54 789 €
- de frais d'actes et contentieux	8 843 €
- de la TVA non récupérable	8 430 €
- de frais postaux	4 697 €
- des jetons de présence	7 500 €

Il convient également de mentionner que SOFIPIERRE adhère à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) et a versé à ce titre une cotisation annuelle de 3 097 €.

- *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 70 965 €.
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 13 352 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

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 2007</i>			<i>Au 31 décembre 2008</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Habitation	8 018 074	5 858 778	-2 159 297	6 799 284	4 944 081	-1 855 203
Bureaux	7 504 062	9 078 000	1 573 938	9 954 062	11 570 000	1 615 938
Commerces de centre-ville	8 299 902	10 816 222	2 516 320	8 824 170	11 864 419	3 040 249
Moyenne surface de périphérie	2 307 672	3 220 000	912 328	2 130 831	3 109 000	978 169
Activités	1 102 689	1 330 000	227 311	1 102 689	1 305 400	202 711
TOTAL	27 232 399	30 303 000	3 070 601	28 811 035	32 792 900	3 981 865

Il est à noter que 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 2008. Il est à noter également que pour la deuxième année consécutive, depuis la reprise de la gestion par SOFIDY, la comparaison des valeurs vénale et des prix d'achat fait ressortir une plus-value latente globale.

TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

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	DOLOY	Hab	2p / +1	47	11/10/1989	3 779 821,36	2 180 299,43	391 890,14	6 352 010,95
			GAZZANO/POZZI	Hab	2p / +2	47					
			JOHNSON	Hab	2p / +3	47					
			MOORE	Hab	3p / +1	56					
			DE MONTAL	Hab	3p / +3	122					
			DURAND/BEHARD	Hab	5/6p / ++5	148					
			Libre	Hab	Pk / -1						
			LEFEVRE	Hab	Pk / -1						
			DURAND/BEHARD	Hab	Pk / -1						
			PICCIOTTO	Hab	Pk / -1						
			BOURGEON	Hab	Pk / -1						
			LIOU	Hab	Pk / -1						
			ROGER	Hab	Pk / -2						
			Libre	Hab	Pk / -2						
VERSAILLES	78000	52, av. de Sceaux	HOPKINS RUPERT	Hab	Pk / -2		14/06/1990	204 571,60	329 778,42	21 619,71	555 969,73
			Libre	Hab	Pk / -2						
			GARDIENNE	Hab	Pk / -2						
			ROGER	Hab	Pk / -2						
			DE MONTAL	Hab	Pk / -1						
			TERRAY	Hab	Pk / -2						
			BILLORE	Hab	4p / RDC+1	78					
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	Bou	RDC	71	28/12/1990	525 255,05	689 750,99	73 815,54	1 288 821,58
			BALOO	Bou	RDC	50					
			Eurocom Systems	Bou	RDC	45					
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	15					
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	129					
			HEYRAUD	Bou	RDC	206					
			SEVRY	Hab	2p / +2	46					
			MARSE	Hab	3p / +2	67					
			RODET	Hab	3p / +4	60					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Sausnière	C.C.I.	Bur	+ 1	178	03/05/1994	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					
			C.C.I.	Bur	12 Pk / -1						
			HOST BROADCAST	Bur	+ 3	182					
			HOST BROADCAST	Bur	3 Pk / -2						

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
BOULOGNE (suite)			HOST BROADCAST	Bur	+ 4	182					
				Bur	+ 5	160					
				Bur	8 Pk / -2						
				Bur	3 Pk / -2						
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	POMAFI (CROZATIER)	Mag	RDC	144	03/03/2000	189 036,78		15 056,40	204 093,18
			MV2J	Mag	RDC	50					
			SODIM (CUISINE PLUS)	Mag	RDC	149					
			LA HALLE	Mag	RDC	152					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye					20/03/2000	109 763,29		8 984,21	118 747,50
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	Bou	RDC	105	02/08/2001	182 938,82		12 094,00	195 032,82
VILLENEUVE ST GEORGES	94190	25, rue de Paris	BOUTRON	Bou	RDC/+1/+2	179	03/10/2001	73 175,53		12 424,31	85 599,84
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	Mag	RDC	132	31/10/2001	103 207,98		6 081,27	109 289,25
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	Bou	RDC/SS	28	14/12/2001	73 175,53		6 087,90	79 263,43
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP	Bou	RDC	194	14/12/2001	594 551,17		24 393,81	618 944,98
			SOLEIL D'OR	Bou	RDC	104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	Mag	RDC	765	11/10/2002	282 031,00		28 132,06	310 163,06
BONDOUFLE	91070	rue du Canal	COSTE	Mag	RDC/+1	1575	25/11/2002	343 328,81		41 013,93	384 342,74
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	Ent	RDC/+1	1283	29/07/2003	759 360,00		41 680,57	801 040,57
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE	Bur	RDC/SS+1	38	17/12/2003	304 565,90			304 565,90
			OPAC COMMUNAUTAIRE	Bur		209					
			ORANGE France	Bur		2					
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	Bur	1er/ss	1010	15/06/2004	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	Mag	RDC	883	23/07/2004	1 000 000,00		65 740,64	1 065 740,64
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	Bou	RDC/cave	115	04/11/2004	400 000,00		47 232,28	447 232,28
			MELISSANDE	Bou	RDC	244					
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Assedic	Bur	RDC	81	10/11/2004	80 700,00		10 493,96	91 193,96
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narçay	G E D	Bou	RDC	72	15/12/2004	280 000,00		32 560,88	312 560,88
			BEN SOUSSAN JO MARCEL	Bou	RDC	19	15/12/2004	61 000,00		7 132,94	68 132,94
PARIS	75009	19 rue de liège / 58 rue Amsterdam	Sarl NEGAR	Bou	RDC	40	15/12/2004	182 000,00		21 181,99	203 181,99
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	SYNERGIE	Bou	RDC	175	15/12/2004	241 000,00		28 032,36	269 032,36
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	Libre	Bou	RDC	61	15/12/2004	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	Bou	RDC	38					
PARIS	75010	16 bd Magenta	SARL VOLTAIRE COMMUNICATION	Bou	RDC	258	15/04/2005	685 000,00		88 577,51	773 577,51
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	Mag	RDC	388	28/04/2005	550 000,00		65 275,48	615 275,48
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	Bou	RDC	202	10/05/2005	541 195,00		97 041,35	638 236,35
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	AU BONHEUR DES RONDES	Bou	RDC	33	19/07/2005	228 000,00		26 487,87	254 487,87

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
EVRY	91000	56 bd des Coquibus	UNIVERSITE EVRY VAL D'ESSONNE	Bur	RDC	2240	27/12/2005	2 820 000,00		181 137,01	3 001 137,01
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	bou	RDC	88	06/01/2006	140 000,00		10 035,10	150 035,10
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	SARL TERRE D'ARTS ET D'ACTION	bou	RDC	75	12/02/2007	320 000,00		44 699,88	364 699,88
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Bernard Francoise	bou	RDC	77	06/04/2007	600 000,00		71 774,69	671 774,69
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	bou	RDC	200	16/04/2007	720 000,00		85 469,60	805 469,60
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Charifi	bou	RDC	55	20/06/2007	300 000,00		19 008,90	319 008,90
			Bretauudeau	bou	RDC	33					
			Ircem	bou	RDC	66					
AUXERRE	89000	22 rue de la Fecauderie	Ducros Laetitia	Bou	RDC	81	13/07/2007	130 000,00		16 884,07	146 884,07
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Wu Ling Yong	Bou	RDC	45	27/07/2007	186 286,00			186 286,00
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	Bou	RDC	76	27/07/2007	154 447,00			154 447,00
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	ITESAL TOULOUSE 2	Bou	RDC	50	18/06/2008	122 000,00		18 536,28	140 536,28
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Strophane	Bou	RDC	42	20/06/2008	160 000,00		23 050,29	183 050,29
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	Bou	RDC	49	09/09/2008	320 000,00		43 800,00	363 800,00
LYON	69006	15 place Jules Ferry	DS Avocat	Bur	RDC	227	08/10/2008	2 450 000,00		232 913,83	2 682 913,83
			DS Avocat	Bur	1er et 2ème	414					
			SCP ANAF	Bur	1er et 2ème	315					
			Inter Global Concept	Bur	2ème	213					
		TOTAL				15257		25 408 827,80	3 402 207,49	2 253 469,57	31 064 504,88

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 de la SCPI SOFIPIERRE qui s'est clôturé le 31 décembre 2008.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 4 mars 2008, le 29 mai 2008, le 13 novembre 2008 et le 9 mars 2009 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2008.

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 2008 et perspectives 2009.

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 2008, trois appartements à Nîmes, deux à Versailles, un local et deux parkings à Paris ainsi qu'un actif commercial à Metz détenu en indivision ont été vendus pour un prix global net vendeur de 1 217 488 €, dégageant une moins-value global de 255 875 €.

Sur les bénéfices de l'exercice 2008, la Société de Gestion a distribué entre les associés un montant total de dividendes de 1 346 973 € procurant un rendement de 5,52 % tout en dotant le report à nouveau d'un montant de 160 072 €. Avec les reports à nouveaux des exercices antérieurs, votre SCPI dispose désormais d'un report à nouveau de 1 487 863 €. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise désormais 372 892 €.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2008, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Afin de poser les règles de dénouement du litige opposant l'Association de défense de la SCPI à l'ancienne société de gestion et de permettre ainsi la souscription de parts nouvelles dans un cadre clair, nous vous incitons à voter notamment la huitième résolution. Cette dernière autorise le remboursement des frais engagés par l'Association pour la défense de la SCPI et sur présentation des justificatifs correspondants. Les éventuels dommages-intérêts versés à la SCPI feront l'objet, après déduction des frais engagés, d'une distribution réservée aux seuls associés propriétaires, au jour du versement, des parts n° 1 à 75 837 incluses. Ces parts correspondent à celles souscrites au 31 décembre 2008.

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

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 2008 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 ATIS REAL, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 13 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1) Opinion sur les comptes annuels

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

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

Nous vous rappelons que l'affectation du résultat 1998 n'a pas été approuvée par l'assemblée des associés. De ce fait, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres fait apparaître un report à nouveau de 1.327.791 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 ATIS REAL. 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 2009 à 2013. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2008 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel des années 2009 à 2013.

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

3) Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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 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 12 mars 2009

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 2008

Aux associés,

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

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

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

CONVENTION NOUVELLE CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE :

- Votre assemblée générale du 29 mai 2008 a autorisé la société de gestion à rembourser pour le compte de la SCPI à l'association ADAHAP les frais engagés par celle-ci dans le cadre de l'action engagée contre l'ancienne société de gestion.

A ce titre, la SCPI a pris en charge par voie de provision la somme de 30.000 Euros HT

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

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

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

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2008 un montant de 234.976 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 21.960 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2008.

Fait à Bry sur Marne, le 12 mars 2009

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 les 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 2008 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 2008 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat, soit 1 507 045,81 €, à la distribution d'un dividende de 1 346 973,40 €, somme qui a déjà été versée aux associés sous forme de quatre acomptes, et au report à nouveau pour 160 072,41 €.

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

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier et approuve lesdites conventions.

QUATRIEME RESOLUTION

Vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI, l'Assemblée Générale approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2008.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2008 des lots n° 122, 123, 131, 134 et 138 et 145 de l'immeuble de Nîmes, n° 2, 6, 14 et 15 de l'immeuble de Versailles, n°10, 21 et 22 de la rue de Grenelle à Paris et d'un magasin à Metz, ayant dégagé des moins-values pour un montant global de 255 875,44 €, et demande à la Société de Gestion de réinvestir le produit de ces ventes soit 1 217 488,00 €.

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, et ce jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

SEPTIEME RESOLUTION

Vu le rapport de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale autorise cette dernière à contracter, au nom de la SCPI, des nouveaux emprunts, en une ou plusieurs tranches, dans la limite d'un endettement global de 16 396 450 € en vue d'acquérir un ou plusieurs biens. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise le remboursement des frais engagés par l'Association pour la défense de la SCPI et sur présentation des justificatifs correspondants.

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

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'adhésion de SOFIPIERRE à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) et la cotisation annuelle de 3 097 € versée à ce titre en 2008.

DIXIEME RESOLUTION

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

- M. Michel PAGLIA
- M. Henri TIESSEN
- Mme Isabelle DOUSSINEAU
- la SCI 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, membre du Conseil de Surveillance :

-
-

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 8000 € pour l'exercice 2009, outre le remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

DOUZIEME RESOLUTION

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

Sofidy SA

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

www.sofidy.com