

RAPPORT ANNUEL



Rue de la Tête d'Or - Tournai



Rue de la Fécauderie - Auxerre



SOFIPIERRE

SCPI classique diversifiée

Sofidy

**RAPPORT
ANNUEL
2012**

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2012	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2012	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	19
Perspectives	21
Rapport financier sur l'exercice 2012	22
Etat du patrimoine	22
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	23
Compte de résultat de l'exercice	24
Annexe aux comptes annuels	26
Tableau de composition du patrimoine	32
Rapport du Conseil de Surveillance	35
Rapports du Commissaire aux Comptes	36
Projets de résolutions	40

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, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit.

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 2012

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

M. Patrick ARDIZZONI

M. Olivier BLICQ

Mme Isabelle DOUSSINEAU

M. Serge DRAHMANI

M. Régis GALPIN

M. Miguel GARCIA

Mme Sylvie HUGUET

M. Philippe HURBIN

M. Jacques MARY

Société de Gestion

SOFIDY S.A.,

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

Société Anonyme au capital de 544 528 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

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

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

Informations

Monsieur Christian FLAMARION

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2012

	31.12.12		31.12.11	
	En euros	Par part ⁽²⁾	En euros	Par part ⁽²⁾
Compte de résultat				
Produits	5 501 918		7 339 771	
<i>dont loyers</i>	3 887 397		3 362 163	
Charges	3 174 768		5 022 707	
Résultat	2 327 150	26,61	2 317 064	30,53
Bénéfice distribuable	4 006 453		3 726 872	
Dividende ordinaire	2 357 361	27,00	2 047 569	27,00
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	30 211	0,39	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	13 858 144		13 310 336	
Total des capitaux propres	31 555 937		29 949 208	
Immobilisations locatives	53 543 967		51 670 020	
Dettes bancaires	20 332 433		20 657 304	
Nombre de parts	91 172		87 568	
Nombre d'associés	950		908	
Capitalisation	47 409 440		45 535 360	
Prix de souscription ⁽¹⁾		520,00		520,00
Valeur de retrait		468,00		468,00
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		520,00		509,06
Patrimoine				
Valeur vénale brute (expertise hors droits)	62 555 300	686,12	58 730 000	670,68
Valeur comptable	31 555 937	346,11	29 949 208	342,01
Valeur de réalisation	41 341 746	453,45	37 328 068	426,28
Valeur de reconstitution	50 244 639	551,10	45 521 475	519,84
Surface du patrimoine (m ²)	23 680 m ²		22 695 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽³⁾	90,38 %		95,64 %	

⁽¹⁾ le prix de souscription par part a été porté à 520 € à compter du 10 janvier 2011.

⁽²⁾ par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

⁽³⁾ déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significatif.

Performance	2012	2011
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	5,19 %	5,30 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁵⁾	+ 2,15 %	+ 9,48 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁶⁾	5,19 %	5,81 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	+ 11,83 %

⁽⁴⁾ déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

⁽⁵⁾ nouveaux indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

⁽⁶⁾ déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année.

Taux de rendement interne ⁽⁷⁾	2012	2011
TRI sur 10 ans	14,26 %	13,57 %
TRI sur 15 ans	8,78 %	6,76 %
TRI sur 20 ans	2,60 %	2,34 %
TRI depuis l'origine ⁽⁸⁾	2,17 %	2,06 %

⁽⁷⁾ l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

⁽⁸⁾ La gestion a été reprise par SOFIDY en octobre 1999.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2012

Cher (e)s Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Dans la lignée des derniers trimestres de 2011, la croissance est restée atone en 2012 en France (0 % selon les derniers chiffres de l'INSEE contre +1,7 % en 2011) et, d'une manière générale, en Europe. Les risques de dislocation de la zone euro ont certes été écartés depuis les déclarations de la BCE à l'été 2012 et le système bancaire travaille à sa reconstruction dans un environnement plus apaisé, mais seuls les marchés financiers en ont bénéficié. La conjoncture générale en Europe reste cependant très dégradée avec des politiques budgétaires toujours plus restrictives menées par les Etats. En France, l'économie est rattrapée par son manque de compétitivité structurel et tourne au ralenti : le taux de chômage a dépassé les 10 % fin 2012, les dépenses de consommation des ménages ne progressent plus et le recul de l'investissement des entreprises s'amplifie.

Dans ce contexte, l'année 2013 s'annonce comme une nouvelle année très difficile dans la lignée de 2012 avec des espoirs de retour vers la croissance à l'horizon 2014.

Dans cet environnement défavorable, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité des secteurs économiques du marché de bureaux franciliens). 14,5 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une baisse plus limitée qu'attendue de -10 % sur un an (source : CB Richard Ellis). Cette relative bonne santé a été soutenue par de grandes transactions (38 opérations supérieures à 100 millions d'euros qui représentent 53 % des volumes de l'année 2012) et masque une activité qui demeure très bridée en dehors de ces dernières.

Commerces

Le marché des commerces totalise 3,3 milliards d'euros engagés en 2012 (+30% par rapport à 2011, égalisant le record de 2007). Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville sont plus que jamais à l'honneur (42% des volumes), les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois 4 % à Paris, un niveau plancher historique. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 5,0% et 6,0%. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a davantage stagné en volume et celui des commerces de périphérie chute compte tenu d'un contexte d'incertitude sur les valeurs locatives.

Bureaux

Avec 9,9 milliards d'euros échangés en 2012 (-20 % sur un an), le marché des bureaux connaît une année en demi-teinte. Dans cette catégorie d'actifs également, seuls les meilleurs emplacements et les flux de loyers sécurisés sur des durées fermes tirent véritablement leur épingle du jeu. Les quartiers d'affaires parisiens ont ainsi concentré l'essentiel des transactions (5,6 milliards d'euros) avec des taux de rendement qui, à l'image des commerces *prime*, diminuent eux aussi (4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale). En raison d'un marché de l'emploi très affecté, y compris dans le secteur tertiaire, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés. Enfin la qualité technique et la performance énergétique des bâtiments prennent une place naturellement croissante dans les critères de choix des investisseurs et utilisateurs, et s'accompagnent de budgets travaux importants.

Logements

L'année 2012 marque une inflexion des prix pour l'immobilier résidentiel dans des volumes de transaction considérablement réduits, à la fois dans l'ancien et dans le neuf (réservations et livraisons). Jusqu'ici peu touché, à la différence des autres pays européens, le marché français pourrait subir à son tour une correction des prix en 2013 avec une solvabilité des ménages en baisse. En moyenne, les baisses de prix pourraient être cependant relativement lentes en raison de taux d'intérêt pour les emprunteurs à un plus bas historique en décembre 2012 et du manque structurel de logements.

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

- elle a maîtrisé la collecte d'épargne nouvelle, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, afin de mieux l'assortir au rythme des investissements,
- elle s'est attachée à mener une politique d'investissement sélective (bien que limitée au 1^{er} semestre 2012 par son plafond d'endettement), 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^{ème}

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

En 2012, 5 031 nouvelles parts ont été souscrites et 1 427 parts ont été retirées, soit une collecte nette de 1 948 284 €.

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
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
2012	13 858 144,00	2 616 120,00	1 948 284,00	91 172	950	261 612,00	520,00

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 1 427 parts ont été retirées pendant l'année 2012. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés le dernier jour ouvré du mois de leur demande, à la condition d'avoir remis à la Société de Gestion, l'ensemble des documents nécessaires au retrait. Au 31 décembre 2012, 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 ^{er} janv.	au 31 déc.			
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 €
2012	-	1 427	1,63%	1,57%	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

Depuis la reprise de la gestion par SOFIDY de la SCPI, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2012

En 2012, SOFIPIERRE a réalisé un programme d'investissement de 2 180 K€ portant uniquement sur des murs de commerces :

- un commerce de restauration rapide situé à Arras (62) représentant un montant investi de 451 K€, faisant ressortir une rentabilité immédiate de 6,65 % ;
- un supermarché Casino situé au centre-ville du Conquet (29) pour un prix de revient global de 803 K€ frais inclus procurant une rentabilité nette immédiate de 11,49 % ;
- une boutique de prêt-à-porter pour enfants située chaussée d'Alseberg à Bruxelles représentant un investissement de 926 K€, faisant ressortir une rentabilité nette immédiate de 5,69 %.

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

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition	Rentabilité
CCV	ARRAS (62) - 18 rue Gambetta	HVM PIZZA / restauration rapide	151	451 093 €	13/07/2012	6,65%
CCV	LE CONQUET (29) - Place C. Menguy	CASINO / distribution	1 087	802 740 €	27/09/2012	11,49%
CCV	BRUXELLES (Belgique) - Ch. d'Alseberg	OKAÏDI / vêtement enfant	96	926 190 €	08/11/2012	5,69%
TOTAL			1 334	2 180 023		8,02%

CCV : commerces de centre-ville / BUR : bureaux / HAB : habitations

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de l'exercice ont été partiellement financés par des emprunts bancaires sur 15 ans pour un montant global de 1 260 K€ dont 500 K€ à taux fixe (3,64 %) et 760 K€ à taux variable (Euribor 3 mois + marge comprise entre 1,70 et 1,80 %).

Au 31 décembre 2012, 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 30,5 % contre 33,0 % au 31 décembre 2011,
- 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 34,62 % au 31 décembre 2012 contre 49,8 % au 31 décembre 2011, cette évolution s'analysant au regard de l'important programme d'investissement mené au 4^{ème} trimestre de l'exercice précédent,

<i>en euros</i>	31.12.12	31.12.11
Emprunts bancaires*	20 332 433	20 657 304
Trésorerie	1 269 342	1 254 762
Dette nette	19 063 092	19 402 542
Valeurs d'expertises hors droits	62 555 300	58 730 000
Dette nette 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N	30,47%	33,0%
Emprunts 31/12/N / Valeurs d'expertises 31/12/N-1	34,62%	49,8%

* 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 19,7 % au 31 décembre 2012 contre 16,6 % à la fin de l'exercice précédent. Ce pourcentage est ramené à 14,8 % après prise en compte d'un cap (Euribor 3 mois plafonné à 4%) de 1 M€ à effet du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014. Le coût moyen de la dette bancaire s'établit à 3,80 % sur 2012, en légère diminution par rapport à 2011 (taux moyen de 3,99 %).

ARBITRAGES 2012

Deux actifs ont été arbitrés au cours de l'exercice 2012 :

- un parking situé rue de Grenelle à Paris (7^{ème}) a été cédé au cours du premier trimestre 2012 pour un prix net vendeur de 70 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 12 K€ ;
- un plateau de bureaux vacant de 352 m² (ainsi que 8 places de parking en sous-sol) au sein de l'immeuble du boulevard des Coquibus à Evry (91) pour un prix net vendeur de 710 K€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 103 K€ ;

Ces arbitrages se résument de la manière suivante :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
780 000 €	115 330 €	549 338 €	+ 41,99%

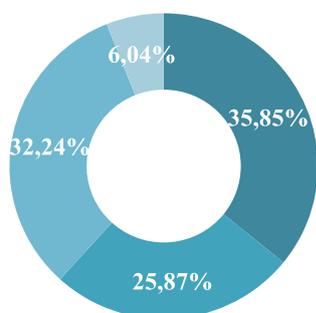
NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2012

Evolution du patrimoine de fin 2011 à fin 2012 [en % des valeurs vénales HD]

	31.12.12	31.12.11
Commerces de centre-ville	52,66%	50,64%
Moyenne surface de périphérie	6,83%	7,16%
Bureaux	30,27%	31,78%
Activité	1,29%	1,43%
Habitation	8,95%	8,99%

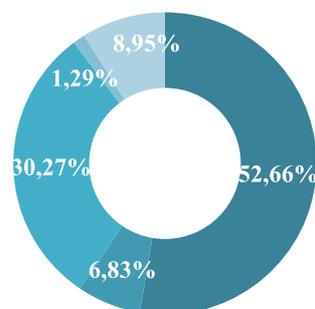
Composition du patrimoine à fin 2012 [en % des valeurs vénales HD]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL 2012	TOTAL 2011
Paris	8,38%	12,43%	15,04%		35,85%	35,88%
Région Parisienne		11,10%	14,77%		25,87%	28,41%
Province	0,57%	6,74%	23,63%	1,29%	32,24%	30,84%
Etranger			6,04%		6,04%	4,87%
TOTAL 2012	8,95%	30,27%	59,49%	1,29%	100,00%	
TOTAL 2011	8,99%	31,78%	57,80%	1,43%		100,00%



Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



Par typologie d'actif

- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes Surfaces de Périphérie
- Bureaux
- Activités

Composition du patrimoine à fin 2012 [en surfaces (m²)]

	Habitation	Bureaux	Commerces	Activité	TOTAL
Paris	572 m ²	936 m ²	1 440 m ²		2 948 m ²
Région Parisienne		3 170 m ²	3 100 m ²		6 270 m ²
Province	113 m ²	2 179 m ²	9 548 m ²	1 283 m ²	13 123 m ²
Etranger			1 340 m ²		1 340 m ²
TOTAL	685 m²	6 284 m²	15 428 m²	1 283 m²	23 680 m²



201 rue du Faubourg Saint-Antoine – Paris (11^{ème})

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen de l'exercice ressort à 90,38 %, en recul par rapport au taux moyen de l'exercice précédent (95,64 %). 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.

Cette baisse s'explique principalement par la libération le 1^{er} septembre 2011 des locaux du boulevard Coquibus à Evry (91). Le 20 décembre 2012, un plateau de 352 m² (5^{ème} étage) et 8 places de parking en sous-sol de cet immeuble ont été cédés (Cf. Arbitrages) et votre Société de Gestion s'emploie à relouer et/ou céder les surfaces résiduelles (1 889 m² répartis sur 4 étages et 32 parkings en sous-sol) dans les meilleures conditions.

La vacance de 9,62 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 414 028 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2012, les actions de gestion locative ont permis de :

- renouveler neuf baux dont celui consenti à ERDF à Saint-Quentin (02) ;
- relouer deux boutiques à Paris (10^{ème}) et à Lille (59) permettant l'encaissement de droits d'entrée (53 K€), ainsi que trois surfaces de bureaux, notamment deux plateaux boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) pris à la location par le groupe ZODIAC.

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

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2012	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	9	3 491 m ²	233 284 €	195 539 €
Relocations	5	966 m ²	335 127 €	352 600 €
TOTAL	14	4 457 m²	568 411 €	548 139 €
Locations	1			1 500 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				53 000 €

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2012 ont parfois conduit à consentir des révisions de loyer dans un environnement difficile. Ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicelles successives qui ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché. Au global, en considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les indemnités de déspecialisation et droits d'entrée obtenus, ces actions, rapportées aux loyers annuels en année pleine, se sont traduites par une baisse des revenus locatifs limitée à 0,31 % au cours de l'exercice et permettent souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

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 et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché.

A ce titre, il convient de signaler que GSA IMMOBILIER a perçu de la part de l'acquéreur du plateau de bureaux du boulevard des Coquibus à Evry (91) des honoraires de transaction à hauteur de 30 000 € HT.

LITIGES

Au 31 décembre 2012, 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.

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 2012.

Au 31 décembre 2012, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2011	281 180 €
+ Nouvelle provision constituée en 2012	129 117 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2012	- 216 943 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2012	193 355 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2012 au titre des grosses réparations ont concerné :

- des travaux d'agencements portant sur l'immeuble du boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}), suite au départ d'un locataire et à la relocation de la surface vacante pour un montant de 90 K€,
- des travaux de remise en état et divers travaux électriques et de cloisonnement de l'immeuble situé boulevard des Coquibus à Evry (91) suite au départ du locataire pour un montant de 75 K€,
- des travaux de chauffage portant sur l'actif de Saint-Quentin (02) pour un montant de 25 K€,
- des travaux de réfection et d'étanchéité sur l'actif situé rue Paradis à Romans-sur-Isère (26) pour un montant de 20 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 2013-2017 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2013 et 2014, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2015, 2016 et 2017, 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 15 284 € HT en 2012, 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, SOFIPIERRE a débuté une campagne de diagnostics de performance énergétique. En 2013 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle 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 est progressivement déployée à tous les nouveaux baux conclus ou renouvelés pour les surfaces locatives supérieures à 2.000 m² 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 2012 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les revenus s'inscrivent en recul de 2 %, l'impact positif lié à l'acquisition de l'immeuble du boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) fin 2011 permettant quasiment d'absorber la vacance locative sur l'actif du boulevard des Coquibus à Evry (91) et la baisse des produits financiers. En l'absence de produits exceptionnels en 2012 (contre 1,71 € en 2011), le résultat courant enregistre un recul de 13 %.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012	
	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	42,20	94,8%	48,38	98,8%	49,31	98,9%	45,93	97,9%	45,88	99,9%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,33	5,2%	0,60	1,2%	0,57	1,1%	0,96	2,1%	0,04	0,1%
TOTAL DES REVENUS	44,53	100,0%	48,97	100,0%	49,88	100,0%	46,89	100,0%	45,93	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	4,18	9,4%	4,83	9,9%	4,86	9,8%	4,46	9,5%	4,56	9,9%
Autres frais de gestion	2,23	5,0%	1,51	3,1%	2,43	4,9%	1,73	3,7%	2,54	5,5%
Charges locatives non récupérées	2,46	5,5%	1,79	3,7%	1,99	4,0%	1,72	3,7%	1,76	3,8%
Sous total CHARGES EXTERNES	8,86	19,9%	8,13	16,6%	9,28	18,6%	7,91	16,9%	8,86	19,3%
Charges financières	7,92	17,8%	8,14	16,6%	7,59	15,2%	7,67	16,4%	8,86	19,3%
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	0,96	2,2%	3,54	7,2%	1,80	3,6%	0,77	1,7%	1,60	3,5%
Sous total CHARGES INTERNES	8,88	19,9%	11,68	23,9%	9,39	18,8%	8,45	18,0%	10,46	22,8%
TOTAL DES CHARGES	17,74	39,9%	19,81	40,5%	18,67	37,4%	16,36	34,9%	19,32	42,1%
RESULTAT COURANT	26,78	60,1%	29,16	59,5%	31,21	62,6%	30,53	65,1%	26,61	57,9%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	24,00	53,9%	24,00	49,0%	26,52	53,2%	27,00	57,6%	27,00	58,8%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	23,39	52,5%	23,78	48,6%	26,36	52,8%	26,66	56,9%	26,98	58,7%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	2,78		5,16		4,69		3,53		-0,39	
- Distribution exceptionnelle prélevée sur le report à nouveau			12,00							
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽¹⁾	28,11		19,48		21,15		20,25		19,12	

(1) 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)		Pourcentage
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
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%
2012	3 887 397 €	1 637 750 €	[398 719]	42,13%

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

Le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives intègre les charges financières liées aux intérêts d'emprunts.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUEREUR ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur	Prix d'entrée	Prix moyen acquéreur
2008	435,00 €	450,00 €	10,24%	11,37%	5,52%	5,33%
2009	450,00 €	458,19 €	10,88%	12,09%	5,33%	5,24%
2010	465,00 €	465,00 €	10,72%	11,91%	5,70%	5,70%
2011	465,00 €	509,06 €	10,08%	9,21%	5,80%	5,30%
2012	520,00 €	520,00 €	8,83%	8,83%	5,19%	5,19%

(1) Par part de pleine jouissance.

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

(3) Prix moyen acquéreur (tous frais inclus) pondéré de l'exercice.

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

(5) Dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N, rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'exercice 2012 procure une rentabilité de 5,19 %.

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 2012 est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2011 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2012
Fonds collectés⁽¹⁾	44 292 021	2 399 216	46 691 237
+ Cessions d'immeubles⁽²⁾	16 912 009	662 657	17 574 666
+ Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 3 745 810	115 330	- 3 630 480
+ Emprunts	21 451 082	- 360 866	21 090 216
- Prélèvements sur primes d'émission⁽³⁾	- 11 800 534	- 890 680	- 12 691 214
- Achat d'immeubles	- 69 176 226	- 1 942 407	- 71 118 633
- Dépôts et cautionnements	- 7 654	- 6 989	- 14 644
= Sommes restant à investir	- 2 075 112	- 23 739	- 2 098 851

(*) Depuis l'origine de la société

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués 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, mouvements sur les dépôts de garantie...) 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>	2012	2011
Résultat de l'exercice	2 327 150	2 317 064
Dotations nettes aux provisions	-59 206	-173 668
Capacité d'Autofinancement	2 267 944	2 143 396
Variation du besoin en fonds de roulement	21 269	-88 706
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 289 213	2 054 691
Achats d'immeubles	-2 106 145	-21 203 058
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	725 887	2 779 756
Autres variations d'immobilisation	37 700	18 550
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-1 342 558	-18 404 753
Collecte nette	1 948 284	8 416 962
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-261 612	-880 119
Dividendes versés au cours de l'exercice	-2 250 892	-1 837 925
Nouveaux emprunts contractés	1 260 000	8 310 000
Remboursements d'emprunts	-1 584 871	-888 533
Variations des dépôts de garantie	27 775	112 530
Autres variations financières	-70 760	10 506
Flux net de trésorerie lié aux financements	-932 075	13 243 422
Variation de trésorerie	14 580	-3 106 640
Trésorerie d'ouverture	1 254 762	4 361 403
Trésorerie disponible en fin de période	1 269 342	1 254 762
Variation de trésorerie	14 580	-3 106 641

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 2012.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de BNP Paribas Real Estate, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2012, seuls les actifs du Conquet (29) – Place Charles Menguy et de Bruxelles (Belgique) – Chaussée d'Alseberg n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate en raison de leur acquisition tardive. Ces actifs sont donc retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des 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	51 899 621	62 555 300	62 555 300
Montant des droits et frais d'acquisitions	5 512 323		3 878 429
- Amortissements	-5 512 323		
- Dépréciation d'actifs	-581 122		
- Provision pour gros entretien	-193 355		
SOUS TOTAL	51 125 145	62 555 300	66 433 729
Agencements	1 644 346		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	1 644 346	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	14 644	14 644	14 644
Liquidités nettes à investir	-21 228 197	-21 228 197	-21 228 197
SOUS TOTAL	-21 213 554	-21 213 554	-21 213 554
Commission de souscription	5 183 213		5 024 464
- Amortissements	-5 183 213		
SOUS TOTAL	0	0	5 024 464
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	31 555 937	41 341 746	50 244 639
Nombre de parts sociales au 31/12/2012	91 172	91 172	91 172
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2013 du solde du dividende 2012.	346,11	453,45	551,10
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012	357,62	464,96	562,61

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

<i>En euros</i>	31/12/2011	31/12/2012	△ 2011/2012
	Valeurs après distribution en 2013 du solde du dividende 2012		
Valeur comptable / part	342,01	346,11	1,20%
Valeur de réalisation / part	426,28	453,45	6,37%
Valeur de reconstitution / part	519,84	551,10	6,01%
	Valeurs avant distribution en 2013 du solde du dividende 2012		
Valeur comptable / part	352,72	357,62	1,39%
Valeur de réalisation / part	436,99	464,96	6,40%
Valeur de reconstitution / part	530,55	562,61	6,04%

FISCALITE 2012 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	:	53,24 €	- Produits financiers	:	0,04 €
- Frais et charges déductibles	:	18,20 €			
- Intérêts d'emprunts	:	8,97 €			
= Revenus fonciers nets	:	26,06 €			
Rappel Dividende	:	27,00 €			

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

- Revenu imposable : 26,95 €

REGIME FISCAL

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. L'attention est attirée sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

- Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime micro foncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la loi de finances 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1^{er} trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré.

S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. A titre dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en 2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la Société de Gestion. Dans tous les cas,

s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5%, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

- **Fiscalité des plus-values**

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1^{er} février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6^{ème} et la 17^{ème} année de détention, de 4 % par an entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année, et de 8 % au-delà de la 24^{ème} année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1^{er} juillet 2012, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élèvera à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmentera de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la plus-value nette sera imposée au taux plafond de 6 %.

En cas de cession de part effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce montant à la société de gestion.

En cas de cession de parts effectuée avec intervention de la société de gestion, cette dernière calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de cession diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

- **Non-résidents**

La 2nd Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

- **Impôt de solidarité sur la Fortune**

Concernant la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1^{er} janvier 2013 s'établissait à 468,00 €.

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

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

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

CONTROLE INTERNE

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » 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 code.

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^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.



22 rue de la Fécauderie – Auxerre (89)

PERSPECTIVES

En concertation avec le Conseil de Surveillance de la SCPI, la Société de Gestion entend poursuivre la politique de collecte d'épargne nouvelle plus active que ces dernières années, afin d'amplifier sa stratégie de mutualisation du patrimoine. Elle continuera aussi d'investir dans des actifs majoritairement commerciaux et accessoirement 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 31 277 650 €. 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 2012.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2012	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2012	Capacité d'emprunt au 1 ^{er} janvier 2013
62 555 300 €	31 277 650 €	20 332 433 €	10 945 217 €



117 bis rue de Reuilly – Paris (12^{ème})

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2012

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2012		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	53 543 967	62 555 300	52 226 517	58 730 000
Immobilisations en cours			37 700	37 700
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	- 581 122		- 594 196	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 193 355		- 281 180	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	= 52 769 491	= 62 555 300	= 51 388 840	= 58 767 700
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	14 644	14 644	7 654	7 654
Créances				
Locataires et comptes rattachés	496 848	496 848	403 896	403 896
Autres créances	481 108	481 108	423 572	423 572
Provisions pour dépréciation des créances	- 156 874	- 156 874	- 146 363	- 146 363
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	630 000	630 000	950 034	950 034
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	639 342	639 342	304 728	304 728
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 21 090 216	- 21 090 216	- 21 451 082	- 21 451 082
Dettes d'exploitation	- 2 086 098	- 2 086 098	- 1 799 127	- 1 799 127
Dettes diverses	- 100 066	- 100 066	- 102 674	- 102 674
TOTAL II	= -21 171 313	= -21 171 313	= -21 409 363	= -21 409 363
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	653	653	1 057	1 057
Charges à répartir sur plusieurs exercices				0
Produits constatés d'avance	- 42 894	- 42 894	- 31 325	- 31 325
TOTAL III	= -42 241	= -42 241	= -30 269	= -30 269
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 31 555 937	=	= 29 949 208	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 41 341 746	=	= 37 328 068

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.11	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.12
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	13 310 336		547 808	13 858 144
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	30 981 685		1 851 408	32 833 093
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-12 394 730		-877 607	-13 272 336
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	-3 745 810		115 330	-3 630 480
Réserves	24 350			24 350
Report à nouveau	1 409 808	269 495		1 679 303
Résultat de l'exercice	2 317 064	-2 317 064	2 327 150	2 327 150
Acomptes sur distribution	-2 047 569	2 047 569	-2 357 361	-2 357 361
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
TOTAL GENERAL	29 949 208	0	1 606 729	31 555 937

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers (1)	3 887 397	3 312 586
Charges facturées	353 533	296 271
Impôts facturés	362 135	235 046
Produits annexes	80 248	97 937
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	64 262	50 409
Provisions pour grosses réparations	216 943	232 434
Provisions pour risques et charges	0	75 000
Transfert de charges d'exploitation	488 421	2 892 104
Autres produits	5	4
Total des produits d'exploitation	5 452 943	7 191 793
Produits financiers		
Produits financiers	3 870	72 978
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	3 870	72 978
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	45 105	75 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	45 105	75 000
TOTAL DES PRODUITS	5 501 918	7 339 771
Solde débiteur = perte		

(1) En 2011, les indemnités et droits facturés qui étaient inclus dans le solde de loyers ont été reclassés dans les produits annexes pour permettre une meilleure comparaison avec les loyers de l'exercice 2012.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2012	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	767 392	531 317
Charges d'entretien du patrimoine locatif	102 531	43 849
Grosses réparations	216 943	232 434
Autres charges immobilières	48 526	86 488
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	398 719	338 284
Commission de souscription	261 612	880 119
Frais d'acquisitions	178 137	2 011 985
Diverses charges d'exploitation (2)	163 852	124 049
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	74 772	79 028
Provisions pour grosses réparations	129 117	105 147
Provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	58 267	13 617
Total des charges d'exploitation	2 399 867	4 446 319
Charges financières		
Charges financières diverses	774 901	576 260
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	774 901	576 260
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	128
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	128
TOTAL DES CHARGES	3 174 768	5 022 707
Solde créditeur = bénéfice	2 327 150	2 317 064
Total général	5 501 918	7 339 771

(2) En 2011 les autres frais bancaires qui étaient inclus dans le solde des charges financières diverses ont été reclassés dans les diverses charges d'exploitation afin de permettre la comparaison avec 2012.

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 chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2012, seuls les deux derniers actifs achetés après le 25 septembre 2012 (soit 2,5 % du patrimoine) n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

• Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant de 51 899 621 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 1 644 346 €.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Les provisions pour grosses réparations ont évolué comme suit :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2011	281 180 €
+ Nouvelle provision constituée en 2012	129 117 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2012	- 216 943 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2012	193 355 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2013 à 2017 sur la base de travaux d'ores et déjà identifiés complété par une analyse statistique.

• Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 14 644 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2012, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, soit 276 770 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 220 078 €, provisionnés à hauteur de 156 874 €. 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 452 043 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 424 363 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 28 639 € (correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues pour 9 892 € et à la TVA déductible pour 16 759 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie au 31 décembre 2012 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 630 000 €
- Disponibilités en banque : 639 342 €

- **Dettes**

Dettes financières :

- Dettes bancaires 20 332 433 €
- Intérêts courus non échus 70 759 €
- Dépôts de garantie 687 024 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 148 998 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 424 363 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 51 806 €) 273 387 €
- Crédoeurs divers 7 768 €
- Dettes fiscales / TVA 94 547 €
- Dettes sociales 11 248 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 74 405 €
- Dividendes du 4ème trimestre 1 051 382 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 100 066 €

- **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 primes d'émission
Primes d'émission	32 833 093	
Ecart sur dépréciation d'actifs		581 122
Frais acquisitions		4 520 734
Frais acquisitions sur actifs vendus		991 589
Commission de souscription		5 183 213
Ecarts sur remboursements de parts		1 995 678
Solde non affecté de la prime d'émission	19 560 757	

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

Au 31 décembre 2012, les moins-values cumulées réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à - 3 630 480 €.

- **Résultat de l'exercice**

- Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à : 2 327 149,89 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 1 308 000,78 €
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013 s'est élevé à : 1 049 359,94 €
 - Le solde prélevé sur le report à nouveau s'établit donc à : - 30 210,83 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2012
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	50 561 945	1 970 000	632 324	51 899 621
Immobilisations en cours	37 700		37 700	0
Immobilisations corporelles d'exploitation	1 664 572		20 225	1 644 346
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	7 654	6 989		14 644
	52 271 871	1 976 989	690 249	53 558 611

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2011	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2012
Amortissement immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	594 196		13 074	581 122
Provisions sur créances				
Créances douteuses	146 363	74 772	64 262	156 874
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations	281 180	129 117	216 943	193 355
	1 021 740	203 890	294 279	931 351

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 42 894 € et correspondent aux droits d'entrée versés par de nouveaux locataires et étalés sur trois ans ainsi qu'à des loyers 2013 facturés et encaissés sur l'exercice 2012.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	3 887 397 €
- les charges et taxes refacturées :	715 668 €
- les produits annexes :	80 248 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	3 870 €
- les produits exceptionnels :	45 105 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (58 799 €), ainsi que des indemnités et droits facturés (19 867 €). Les produits exceptionnels correspondent à des recouvrements de créances rachetées à l'euro symbolique dans le cadre d'une acquisition de 2011.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	767 392 €
- dont charges récupérables :	346 860 €
- dont taxes récupérables :	362 135 €
- dont salaires et charges sociales :	48 312 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	102 531 €
- les gros travaux et réparations :	216 943 €
- le poste « autres charges immobilières » :	48 526 €
- dont taxes non récupérables :	35 199 €

Les salaires concernent l'emploi d'une gardienne dans l'immeuble du boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}).

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^{er} 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 9 186 € au titre de 2012, somme qui bénéficie d'un dégrèvement de 50 % au titre de la 3^{ème} 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 2012 s'établit à 398 719 €.

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 2012 à :

- frais de souscription :	261 612 €
- frais d'achat du patrimoine :	178 137 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 163 852 €, sont constituées notamment :

- frais d'expertise immobilière	20 868 €
- de frais d'actes et contentieux	35 516 €
- des honoraires divers	43 670 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	14 300 €
- de la TVA non récupérable	12 206 €
- des jetons de présence	10 000 €
- de frais postaux	8 309 €
- des autres frais bancaires	5 720 €

• *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 129 117 € ; les reprises de provisions pour grosses réparations s'élèvent à 216 943 € 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 74 772 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 64 262 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges)

• *Autres charges*

Ce poste s'élève à 58 267 € et correspond essentiellement aux pertes sur créances constaté au cours de l'exercice.

• *Charges financières*

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

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 2012, 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 2012, la SCPI n'a signé aucun compromis de vente.

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^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014, pour un montant nominal d'un million d'euros.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

INVENTAIRE DETAILLE 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 2012</i>			<i>Au 31 décembre 2011</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Habitation	5 590 757	5 600 274	9 517	5 646 046	5 279 865	-366 181
Bureaux	16 636 788	18 934 764	2 297 977	17 234 048	18 662 986	1 428 938
Commerces de centre-ville	27 540 878	32 939 461	5 398 583	25 570 878	29 743 149	4 172 271
Moyenne surface de périphérie	3 016 185	4 273 000	1 256 815	3 016 185	4 204 000	1 187 815
Activités	759 360	807 800	48 440	759 360	840 000	80 640
TOTAL	53 543 968	62 555 300	9 011 332	52 226 517	58 730 000	6 503 483

TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

Ville	CP	Adresse	Locataires	Cat.	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Agencement	Frais d'achat payés	Prix de revient		
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	Particulier	Hab	47	11/10/89	1 437 594,63	829 241,69	149 499,15	2 730 950,61		
				Hab	122							
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	Bou	71	28/12/90	454 447,90	612 725,87	64 667,61	1 134 572,47		
				Bou	50							
				Bou	45							
				Bou	144							
				Bou	206							
				Hab	46							
				Hab	67							
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Sausnière	C.C.I.	Bur	424	03/05/94	2 640 416,98	202 378,65	64 503,07	2 907 298,70		
				Bur	524							
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	NC	Mag	144	03/03/00	192 436,78		15 732,57	208 169,35		
				Mag	50							
				Mag	149							
				Mag	152							
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	LA HALLE	Mag	105	20/03/00	109 763,29		8 984,21	118 747,50		
				Bou	105	02/08/01	182 938,82		12 094,00	195 032,82		
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	Bou	132	31/10/01	103 207,98		6 081,27	109 289,25		
				Bou	28	14/12/01	73 175,53		6 087,90	79 263,43		
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	Bou	194	14/12/01	594 551,17		24 393,81	618 944,98		
				Bou	104							
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	Bou	396	11/10/02	282 031,00		28 132,06	310 163,06		
				Bou	1283	29/07/03	759 360,00		41 680,57	801 040,57		
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP	Bur	38	17/12/03	304 565,90			304 565,90		
				Bou	209							
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	SOLEIL D'OR	Bur	2							
				Bur	3							
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	PICARD SURGELES	Mag	1 010	15/06/04	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88		
				ACT	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	883	23/07/04	1 000 000,00		65 710,41	1 065 710,41		
				Bur	209	04/11/04	400 000,00		47 232,28	447 232,28		
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	Bur	2							
				Bur	3							
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	NORAUTO	Bur	1010	15/06/04	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88		
				Mag	883	23/07/04	1 000 000,00		41 680,57	801 040,57		
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	Bou	115	04/11/04	400 000,00		47 232,28	447 232,28		
				Bou	244							
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	MELISSANDE	Bur	81	10/11/04	80 700,00		10 493,96	91 193,96		
				Bou	72	15/12/04	280 000,00		32 560,88	312 560,88		
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc	G E D	Bou	19	15/12/04	61 000,00		7 132,94	68 132,94		
				Bou	40	15/12/04	182 000,00		21 181,99	203 181,99		
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	Bou	175	15/12/04	241 000,00		28 032,36	269 032,36		
				Bou	61	15/12/04	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86		
PARIS	75006	6 rue du Dragon	VICTOR GROS DISTRIBUTION	Bou	38							
				Bou	38							

Ville	CP	Adresse	Locataires	Cat.	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Agencement	Frais d'achat payés	Prix de revient
PARIS	75010	16 Bld Magenta	Skycash Sydney	Bou	258	15/04/05	685 000,00		88 577,51	773 577,51
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	Mag	388	28/04/05	550 000,00		65 275,48	615 275,48
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	Bou	202	10/05/05	541 195,00		97 041,35	638 236,35
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	AU BONHEUR DES RONDES	Bou	33	19/07/05	228 000,00		26 487,87	254 487,87
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	libre	Bur	1 889	27/12/05	2 222 739,58		142 773,19	2 365 512,77
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	Bou	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	75	12/02/07	320 000,00		44 699,88	364 699,88
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Amdour Philippe	Bou	77	06/04/07	600 000,00		71 774,69	671 774,69
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	Bou	200	16/04/07	720 000,00		85 469,60	805 469,60
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Bureau Alexandre Chemetoff	Bou	55	20/06/07	300 000,00		19 008,90	319 008,90
			Bretaudeau Podo Orhèse	Bou	33					
			Ircem	Bou	66					
AUXERRE	89000	22 rue de la fécauderie	Ducros Laetitia	Bou	81	13/07/07	130 000,00		16 884,07	146 884,07
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Sushi Han	Bou	45	27/07/07	186 286,00			186 286,00
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Sonia	Bou	76	27/07/07	154 447,00			154 447,00
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Phone Monde	Bou	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	42	20/06/08	160 000,00		23 050,29	183 050,29
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	OPHELIE CARPY	Bou	49	09/09/08	320 000,00		43 800,00	363 800,00
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys	Bur	141	08/10/08	2 450 000,00		232 913,83	2 682 913,83
			DS Avocat	Bur	500					
			SCP ANAF	Bur	315					
			Inter Global Concept	Bur	213					
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	Société Générale	Bou	124	25/03/09	308 600,00		31 445,16	340 045,16
CREIL	60100	75-77 rue de la république	PDG 96	Bou	67	25/03/09	166 800,00		16 250,99	183 050,99
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Manpower	Bou	101	25/03/09	266 926,00		27 440,31	294 366,31
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostiachy	Hair Croissy	Bou	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	67	25/03/09	204 206,00		21 263,68	225 469,68
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Petit Casino	Bou	206	09/07/09	278 330,00			278 330,00
ANDREZIEUX BOUTHEON	42160	rue du Forez	Petit Casino	Bou	250	09/07/09	366 670,00			366 670,00
CHAUMONT	52000	95 rue L. Alphandéry	Petit Casino	Bou	199	09/07/09	224 800,00			224 800,00
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino	Bou	1 604	01/12/09	493 760,00		2 373,00	496 133,00
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Lysaire Distribution	Mag	1 021	01/12/09	881 954,00		4 181,00	886 135,00
ROUSILLON	38150	5-7 route de Valence	Distribution Casino	Bou	297	01/12/09	227 227,00		1 017,00	228 244,00
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Distribution Casino	Bou	488	01/12/09	804 433,00		3 729,00	808 162,00
			Detours de Loire	Bou	276					
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent	M. MARC GENIN	Bou	64	27/09/10	2 850 000,00		201 739,34	3 051 739,34
		28 Rue Lucien Sergent	Jean-Jacques MULLER	Bou	74					
		15 bis Place de l'Union Européenne	M.ALAN BERTOT	Bou	163					
		13 Place de l'Union Européenne	Société PLS	Bou	230					
		19 Place de l'Union Européenne	M. Pierre SICISIC et M. 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					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Cat.	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Agencement	Frais d'achat payés	Prix de revient
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Barclays Bank PLC	Bou	166	17/12/10	562 600,00		35 272,11	597 872,11
PARIS	75008	89/91 rue du Faubourg Saint Honoré	Barclays Bank PLC	Bou	182	17/12/10	1 120 600,00		69 924,90	1 190 524,90
LILLE	05900	79 rue Nationale	Barclays Bank PLC	Bou	89	30/03/11	540 000,00		33 751,70	573 751,70
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Dunes Cash	Bou	250	15/04/11	630 000,00		74 663,23	704 663,23
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	Bou	155	20/05/11	442 000,00		51 827,29	493 827,29
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	Bou	251	20/05/11	535 000,00		62 740,64	597 740,64
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Camaieu	Bou	261	20/05/11	737 000,00		86 529,03	823 529,03
OYONNAX	01100	182 rue Marie Christine	Cinq sur cinq	Bou	91	20/05/11	286 000,00		33 469,53	319 469,53
BRUXELLES	1020	121 bis boulevard Jean Jaurès	Delimmo	Bou	484	25/05/11	780 000,00		126 345,25	906 345,25
CLICHY	92110	3 rue de la Tête d'Or	Guigano	Bou	162	08/06/11	540 000,00		97 670,18	637 670,18
TOURNAI	7500		Eros	Bou	138	28/06/11	2 050 000,00		265 509,15	2 315 509,15
			Allo Telecom	Bou	87					
			M&S Mode	Bou	200					
			Mobistar	Bou	150					
			Feeling	Bou	90					
			Phildar	Bou	95					
PARIS	75009	32 bis Blvd Haussmann	La pompédour	Bou	171	29/12/11	12 642 500,00		1 154 862,84	13 797 362,84
			L & K International	Bou	116					
			Itak Formation	Bur	233					
			ZODIAC MARINE HOLDING	Bur	234					
			ZODIAC MILPRO INTERNATIONAL	Bur	235					
			Elizabeth ARDEN	Bur	234					
			Particulier	Hab	46					
			Particulier	Hab	54					
			Particulier	Hab	58					
			Particulier	Hab	53					
			Particulier	Hab	69					
			Particulier	Hab	67					
			Particulier	Hab	20					
			Particulier	Hab	36					
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	HVM PIZZA	Bou	151	13/07/12	420 000,00		31 093,48	451 093,48
LE CONQUET	29217	Place Charles Menguy	Distribution Casino	Bou	1 087	27/09/12	750 000,00		52 739,76	802 739,76
BRUXELLES	01180	Chaussée d'Alseberg 819	OKAïDI Belgium (OBAïBI)	Bou	96	08/11/12	800 000,00		126 189,67	926 189,67
TOTAL GENERAL					23 680		51 899 622	1 644 346	4 520 734	58 382 048

* 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 2012.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 13 mars 2012, le 22 mai 2012, le 14 novembre 2012 et le 12 mars 2013 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2012.

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 2012 et perspectives 2013. 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 2012, la SCPI SOFIPIERRE a :

- maîtrisé l'afflux de capitaux nets nouveaux (1 948 284 €), afin d'assortir au mieux le rythme de la collecte et des investissements et ainsi d'optimiser la gestion de la trésorerie,
- réalisé un programme d'investissement sélectif représentant un montant frais inclus de 2 180 023 €,
- arbitré partiellement deux actifs pour un prix total net vendeur de 780 000 € et dégageant une plus-value globale de 115 330 €.

Le prix de souscription est resté stable à 520 € depuis le 10 janvier 2011.

La Société de Gestion a distribué entre les associés un montant total de dividendes ordinaires de 2 357 361 €, soit 27,00 € par part. Après prélèvement de 30 211 € sur le report à nouveau, soit 0,39 € par part, votre SCPI dispose encore d'un report à nouveau important de 1 649 093 €. Rapporté au prix acquéreur moyen pondéré, le dividende procure un rendement de 5,19 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise 193 355 € à la fin de l'exercice.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2012, 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 2012

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 2012 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Parisbas Real Estate, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 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 Parisbas Real Estate. Nous avons vérifié la concordance de ces valeurs présentées dans les états financiers avec celles contenues dans les rapports de l'expert et nous nous sommes assurés de la permanence des méthodes utilisées par ce dernier.

- L'annexe des comptes précise que les provisions pour grosses réparations 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 2013 à 2017. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2012 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel pour l'année 2013 à hauteur de 80 %.

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 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 15 mars 2013

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 2012

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.

La provision, sans variation par rapport à l'exercice précédent s'élève, au 31 décembre 2012 à 30.905 Euros. Au cours de l'exercice, il n'a été imputé aucune somme sur cette provision et aucune somme n'a été comptabilisée en charge.

- 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 2012 un montant de 398 719 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 261 612 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2012.

Fait à Bry sur Marne, le 15 mars 2013

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 2012 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 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2012	2 327 149,89 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>1 679 303,39 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	4 006 453,28 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 2 357 360,72 € et le solde au report à nouveau ramenant ce dernier à 1 649 092,56 €.

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 2012.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2012, les cessions intervenues en 2012 :

- du lot n° 15 de la rue de Grenelle à Paris (7^{ème}) pour un prix net vendeur de 70 000 € ayant dégagé une plus-value nette de fiscalité de 12 399 €,
- des lots 1021 à 1024 et 1101 à 1108 de l'actif du boulevard des Coquibus à Evry (91) pour un prix net vendeur de 710 000 € ayant dégagé une plus-value nette de fiscalité de 102 931 €.

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 115 330,23 €.

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 2013.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion 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 31 277 650 €. 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 2013.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2013, 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 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

