

 **SOFIPIERRE**

Société Civile de Placements Immobiliers
(anciennement dénommée **HABITAPIERRE 2**)

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2005



SOMMAIRE

• Profil et organes de direction et de contrôle	2
• Chiffres clés 2005	3
• Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2005	
Introduction	4
Évolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	5
Gestion locative	7
Gestion immobilière	8
Résultats 2005	9
Expertises et valeur de la société	10
Fiscalité 2005	11
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	11
Perspectives 2006	13
• Rapport financier sur l'exercice 2005	
État du patrimoine	14
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	15
Compte de résultat de l'exercice	16
Annexe aux comptes annuels	18
Tableau de composition du patrimoine	21
• Rapport du Conseil de Surveillance	26
• Rapports du Commissaire aux Comptes	27
• Projets de résolutions	30

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Par décision des Associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2005, HABITAPIERRE 2 a changé de dénomination sociale pour devenir SOFIPIERRE.

SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis 2000, date de reprise de sa gestion par SOFIDY, ses investissements vers les commerces et l'immobilier d'entreprise.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 04-20 du 11 mai 2004 actualisée en juin et en octobre 2005.

Date de création : 1989

Siège Social

303 Square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2005

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 Anonyme au capital de 480 000 €

303 Square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Tél : 01.69.87.02.00

Commissaires au Comptes

Titulaire : SOFINTEX - Monsieur Jean GUEZ – 23 rue de Lille – BP 7 – 94 701 Maison Alfort Cedex

Suppléant : Monsieur Patrick MESSAGEOT – 23 rue de Lille – BP 7 – 94 701 Maison Alfort Cedex

Informations

M. Christian FLAMARION

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

303, square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

CHIFFRES CLES 2005

En euros

1) Compte de résultat

- Total des Produits
(dont loyers)
- Total des Charges
- Résultat
- Résultat par part
- Dividende
- Dividende par part

2) État patrimonial

- Capital social
- Capitaux propres
- Dettes bancaires
- Placements immobiliers
(nets de provisions pour grosses réparations)

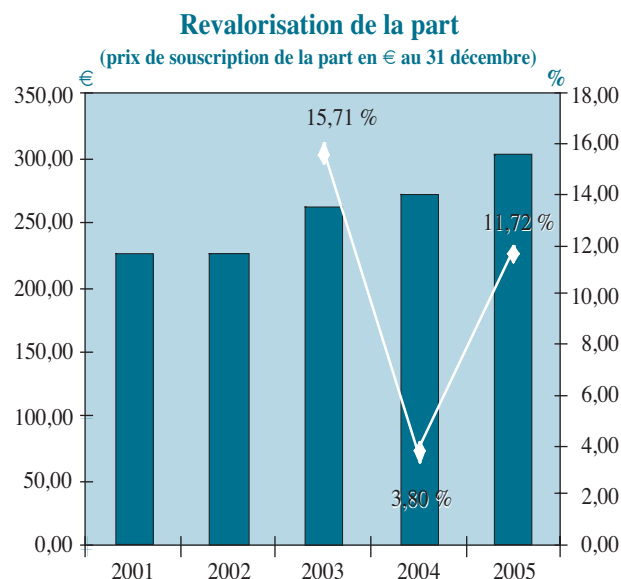
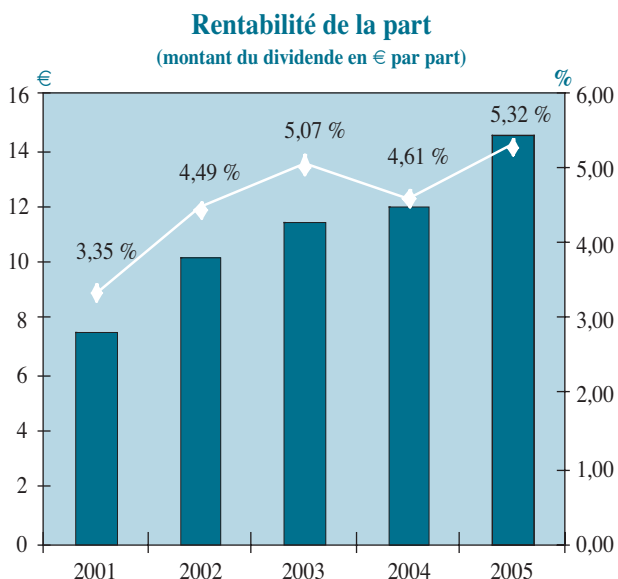
3) Prix de souscription

- au 1^{er} janvier
- au 31 décembre

	31.12.04	31.12.05
Total des Produits	2 053 298	3 962 990
(dont loyers)	1 240 211	1 709 552
Total des Charges	1 275 290	2 909 382
Résultat	778 007	1 053 608
Résultat par part	14,24	18,85
Dividende	661 326	809 942
Dividende par part	12,12	14,52
Capital social	8 584 656	8 648 040
Capitaux propres	18 851 183	18 527 104
Dettes bancaires	5 316 156	9 124 796
Placements immobiliers <i>(nets de provisions pour grosses réparations)</i>	23 704 437	26 840 516
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	263,00	273,00
Prix de souscription au 31 décembre	273,00	305,00

	31.12.04	31.12.05
Nombre de parts	56 478	56 895
Nombre d'associés	680	678
Surface du patrimoine	12 183 m ²	14 864 m²
Taux d'occupation moyen	96,61 %	96,79 %

Nombre de parts
Nombre d'associés
Surface du patrimoine
Taux d'occupation moyen



Performance globale 2005 : 17,05 %

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2005

Cher(e)s associé(e)s,

INTRODUCTION

La hausse des prix dans l'habitation s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2005 malgré un léger ralentissement au quatrième trimestre. Le contexte est ainsi resté favorable à une politique active d'arbitrage sur les logements.

Dans le même temps, le marché de l'investissement, tant en murs de commerces qu'en bureaux, a été marqué tout au long de l'exercice par une poursuite de la pression à la baisse sur les taux de rendement.

Commerces

Dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas et de forte concurrence à laquelle se livrent les investisseurs, le marché de l'investissement en murs de commerces s'est traduit par une nouvelle baisse des taux de rendement. Selon la localisation et la qualité des actifs, ils se situent entre 5,50 % et 6,50 % pour les centres commerciaux, entre 6,50 % et 7,00 % pour les parcs d'activité et entre 5,00 % et 6,50 % pour les commerces de centre ville. Les produits *prime* restent les plus prisés avec les *retail parks* (*moyennes surfaces de périphérie*). D'une manière générale, l'ensemble des valeurs locatives des murs commerciaux a poursuivi sa progression.

Bureaux

Poussé par un marché de l'emploi, notamment tertiaire, qui semble s'orienter à la hausse en fin d'exercice, l'investissement en bureaux a connu une année 2005 particulièrement active. Le marché locatif a été animé par un souci de rationalisation des utilisateurs à la recherche de prestations de qualité avec des loyers maîtrisés. L'offre stabilisée et la bonne tenue de la demande semblent conduire en fin d'exercice à un ralentissement de la baisse des loyers et à une stabilisation des taux de rendement compris en moyenne entre 6,50 % et 8,00 %.

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

- elle a maintenu une politique active d'arbitrages sur les immeubles d'habitation de Paris, Versailles et Nîmes dans un marché favorable,
- dans le même temps, elle a investi de manière équilibrée dans des commerces et bureaux, présentant une rentabilité supérieure à celle des logements cédés,
- la collecte est restée symbolique et simplement destinée à compenser les retraits, alors que dans le même temps le recours à effet de levier de l'emprunt progresse et permet d'accroître la rentabilité des fonds propres pour les associés,
- elle a accompagné les hausses de valeur du patrimoine immobilier en revalorisant à deux reprises le prix de la part de la SCPI.

Nous examinerons successivement dans notre rapport :

- L'évolution du capital social et le marché des parts
- Les investissements, les arbitrages et la nouvelle composition du patrimoine
- La gestion locative
- La gestion immobilière
- Les résultats 2005
- Les expertises et la valeur de la société
- La fiscalité 2005
- L'organisation du Conseil de Surveillance et les dispositifs de contrôle interne
- Les perspectives 2006

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

En 2005, 417 parts nouvelles ont été créées, nettes des retraits, soit un apport net de capitaux de 169 311,50 €.

EVOLUTION DU CAPITAL

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 H.T. de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2003	8 333 400,00	220 935,60	144 017,28	54 825	669	18 646,97	263,00
2004	8 584 656,00	751 779,00	478 291,25	56 478	680	71 903,87	273,00
2005	8 648 040,00	615 176,00	169 311,50	56 895	678	61 518,00	305,00

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 1 675 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2005. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés dans le mois de leurs demandes. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Aucune part n'a fait l'objet de cession.

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.			
2003	-	376	N/C	0,69 %	N/S	-	-
2004	-	1 130	2,06 %	2,00 %	N/S	-	-
2005	-	1 675	2,96 %	2,94 %	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2005

En 2005, SOFIPIERRE a réalisé 5 investissements pour un prix de revient global de 5,29 M€ réparti de la manière suivante :

- à hauteur de 43 % soit 2,28 M€ sur 4 commerces à Paris et en région Parisienne. Les emplacements sélectionnés illustrent le caractère sécuritaire des investissements réalisés qui bénéficient par ailleurs de locataires de qualité et de niveaux de loyers raisonnables :
 - une agence d'intérim ADIA située boulevard Magenta à Paris 10^{ème}
 - un magasin MARCHE PLUS à Versailles
 - une boutique PICARD SURGELES rue de Reuilly à Paris 12^{ème}
 - une boutique de prêt à porter rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris 11^{ème}
- à hauteur de 57 % soit 3,01 M€ sur un ensemble immobilier de bureaux occupés par l'Université d'Evry Val d'Essonne (services administratifs et centre de formation). L'immeuble est bien situé dans le centre ville d'Evry à 100 mètres de la gare RER. Il est constitué de plateaux de bureaux très homogènes et la qualité du locataire en fait un investissement très sécuritaire.

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Ces acquisitions ont été financées à hauteur de 76,5 % de leur prix de revient, soit 4,05 M€, par des emprunts bancaires sur 15 ans :

- à taux fixe entre 4,20 % et 4,80 % l'an (le principal crédit de 2,40 M€ concernant l'Université d'Evry ayant été contracté au taux de 4,20 %) avec des conditions de garantie (privilège de prêteur de denier) et de pénalités en cas de remboursement anticipé favorables ;
- à taux variable Euribor 3 mois + 80 à 110 points de marge avec les mêmes garanties, l'absence de pénalité en cas de remboursement anticipé et la possibilité de passage à taux fixe à tout moment.

Le ratio d'endettement n-1 (Emprunts / Valeur de réalisation des immeubles au 31 décembre n-1), plafonné pour rappel à 50 % par les statuts, est passé de 32,9 % au 31 décembre 2004 à 45,1 % au 31 décembre 2005. Le ratio d'endettement n (Emprunts / Valeur de réalisation des immeubles au 31 décembre n) est passé de 26,2 % au 31 décembre 2004 à 35,6 % au 31 décembre 2005.

ARBITRAGES 2005

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage consistant à céder, dans un contexte de marché favorable, l'immobilier d'habitation au fur et à mesure de la libération des appartements.

Au cours de l'exercice 2005, quatre logements à Nîmes, deux à Versailles et un à Paris ont ainsi été vendus pour un prix global net vendeur de 1 411 322 €, dégageant une moins-value de 429 719 €.

Au 31 décembre 2005, trois promesses de ventes étaient par ailleurs signées concernant deux logements dans l'immeuble de Nîmes et un logement dans l'immeuble de Versailles pour un prix global de cession de 558 500 €. Des congés pour vente ont par ailleurs été notifiés en novembre pour quatre logements dans l'immeuble de Nîmes.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2005

Les investissements et arbitrages réalisés en 2005 ont modifié la composition et la répartition géographique du patrimoine, la part de l'immobilier commercial et de bureaux se renforçant nettement au détriment des logements à la rentabilité moins élevée.

Il est à noter que la valeur de l'immeuble de Nîmes comprenant des logements et des locaux commerciaux a été décomposée entre ces deux compartiments afin de mieux refléter l'impact des arbitrages et des nouveaux investissements sur la composition du patrimoine.

Evolution du patrimoine de fin 2004 à fin 2005 [en % des valeurs vénales HD]

	31.12.2004	31.12.2005
Logements	38,84 %	33,25 %
Bureaux	23,20 %	30,07 %
Boutiques (< 300 m ²)	21,95 %	21,01 %
Magasins (> 300 m ²)	12,17 %	12,52 %
Entrepôts logistiques	3,83 %	3,16 %

Composition du patrimoine à fin 2005 [en % des valeurs vénales HD]

	Logements	Bureaux et locaux mixtes	Commerces	Entrepôts	TOTAL 2005	TOTAL 2004
Paris	20,04 %	-	14,88 %	-	34,92 %	32,23 %
Région Parisienne	3,05 %	24,52 %	12,59 %	-	40,16 %	34,30 %
Province	10,16 %	5,55 %	6,05 %	3,16 %	24,92 %	32,47 %
TOTAL 2005	33,25 %	30,07 %	33,53 %	3,16 %		
TOTAL 2004	38,84 %	23,20 %	34,13 %	3,83 %		

Composition du patrimoine à fin 2005 [en surfaces (m²)]

	Logements	Bureaux et locaux mixtes	Commerces	Entrepôts
Paris	759	-	927	-
Région Parisienne	230	3 518	3 427	-
Province	930	1 010	2 780	1 283
TOTAL	1 919	4 528	7 134	1 283
				14 864

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Malgré une vacance technique consécutive à la libération des logements mis en vente, le taux d'occupation financier des biens détenus par SOFIPIERRE s'est maintenu à un niveau élevé (96,79 %), en légère progression par rapport à celui de l'année précédente (96,61 %).

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.

Le manque à gagner sur les vacances des locaux s'est établi à 3,21 % des loyers facturables, soit 54 877 €.

Evolution du taux d'occupation financier entre 2000 et 2005

2000	2001	2002	2003	2004	2005
91,40 %	97,87 %	95,19 %	97,13 %	96,61 %	96,79 %

LOCATIONS ET RELOCATIONS

Au cours de l'exercice écoulé, deux relocations ont été réalisées :

- rue de la Saussière à Boulogne Billancourt ; anciennement occupé par la Mairie de Boulogne, le local de 182 m² a été reloué à HBS (Groupe Lagardère) pour un loyer annuel de 50 000 € HT et HC contre 45 549 € auparavant ;
- à Metz, signature d'un bail précaire de 6 mois pour un loyer équivalent annuel de 2 400 € HT et HC ; ce local, inclus dans une surface plus importante occupée par la société DEAL, génère un loyer annuel de 1 482 € HT HC.

Un local commercial jusqu'ici vacant, situé à Auxerre, a par ailleurs été loué. Il a fait l'objet d'un bail 3/6/9 pour un loyer annuel de 21 000 € HT et HC. A cette occasion, un droit d'entrée de 31 772 € HT a été facturé au locataire.

	Ancien loyer	Nouveau loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Locations	-	21 000	+ 21 000	
Relocations	47 031	52 400	+ 5 369	+ 11,42 %
Cessions / Renouvellements	-	-	-	-
Total	47 031	73 400	+ 26 369	+ 56,07 %
Droit d'entrée			+ 31 772	

Au total, la gestion locative a permis d'augmenter en année pleine les produits locatifs par part de 0,47 € à périmètre et nombre de parts constants.

HONORAIRES DE RELOCATION

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, SOFIPIERRE a signé le 1^{er} avril 2005 avec GSA Immobilier, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location à exclusivité limitée. Cette convention a été conclue à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 8 100 € HT en 2005.

LITIGES

Au 31 décembre 2005, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

GESTION IMMOBILIERE

GROS TRAVAUX - REPARATIONS - TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, de même que pour les exercices précédents, une provision pour grosses réparations égale à 3 % du montant H.T. des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2005.

Au 31 décembre 2005, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2004	259 000 €
+ Nouvelle provision constituée en 2005	+ 51 720 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2005	- €
= Solde de la provision au 31 décembre 2005	310 720 €

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 2006-2010 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2006 et 2007, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2008, 2009 et 2010, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

GSA Immobilier, filiale de SOFIDY, assure aux conditions du marché les fonctions de syndic des immeubles de la rue de Grenelle à Paris et de l'avenue de Sceaux à Versailles. Les honoraires au titre de ces prestations ont représenté 6 372,29 € HT en 2005.

ENVIRONNEMENT

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

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

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

S'agissant de la pollution des sols, des expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés.

RESULTATS 2005

Les comptes et annexes 2005 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

La politique i) de cession des logements, ii) d'achat de commerces et de bureaux plus rentables, iii) d'utilisation de l'effet de levier de l'emprunt, associée aux efforts de gestion locative et à une maîtrise des charges immobilières, a porté ses fruits en 2005. Le résultat courant de SOFIPIERRE ressort en forte progression (+ 32,37 %) par rapport à l'exercice précédent, passant de 14,24 € par part en 2004 à 18,85 € par part en 2005.

Par part de pleine jouissance	EXERCICE 2005		EXERCICE 2004		EXERCICE 2003		EXERCICE 2002		EXERCICE 2001	
	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	30,64	98,2	22,80	98,9	19,25	99,8	19,59	99,4	15,11	98,4
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,55	1,8	0,26	1,1	0,05	0,2	0,12	0,6	0,24	1,6
TOTAL DES REVENUS	31,19	100,0	23,06	100,0	19,29	100,0	19,70	100,0	15,35	100,0
CHARGES										
Commission de gestion	3,06	9,8	2,27	9,8	1,91	9,9	1,74	8,8	1,66	10,8
Autres frais de gestion	2,19	7,0	1,41	6,1	1,10	5,7	1,37	7,0	0,84	5,5
Charges locatives non récupérées	1,53	4,9	2,17	9,4	1,62	8,4	1,83	9,3	2,45	16,0
Sous-total CHARGES EXTERNES	6,78	21,7	5,85	25,4	4,63	24,0	4,94	25,0	4,95	32,3
Charges financières	4,28	13,7	1,85	8,0	0,74	3,8	0,64	3,2	0,03	0,2
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions	1,29	4,1	1,12	4,8	0,78	4,0	0,73	3,7	0,59	3,9
Sous-total CHARGES INTERNES	5,57	17,9	2,97	12,9	1,52	7,9	1,36	6,9	0,62	4,1
TOTAL DES CHARGES	12,35	39,6	8,82	38,2	6,15	31,9	6,30	32,0	5,58	36,3
RÉSULTAT COURANT	18,85	60,4	14,24	61,8	13,14	68,1	13,41	68,0	9,77	63,7
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,52	46,5	12,12	52,6	11,52	59,7	10,20	51,8	7,62	49,7
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,39	46,1	12,05	52,3	11,5	59,6	10,17	51,6	7,54	49,1
REPORT À NOUVEAU ANNUEL	4,33		2,12		1,62		3,21		2,15	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ*	17,87		13,69		12,12		10,48		7,27	

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNÉE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES ⁽¹⁾ (dont commission de la Société de Gestion)	POURCENTAGE
2001	807 075,25 €	290 254,32 € (89 887,10)	35,96 %
2002	968 988,37 €	274 477,22 € (94 338,55)	28,33 %
2003	1 031 115,27 €	323 182,37 € (103 251,30)	31,34 %
2004	1 240 211,26 €	478 180,53 € (124 021,13)	38,55 %
2005	1 709 552,21 €	690 314,70 € (171 306,86)	40,38 %

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART ⁽¹⁾

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽²⁾	PRIX DE SORTIE ⁽³⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2001	227,30 €	204,59 €	6,75 %	7,50 %	3,35 %	3,72 %
2002	227,30 €	204,59 €	8,67 %	9,63 %	4,49 %	4,99 %
2003	227,30 €	204,59 €	8,49 %	9,43 %	5,07 %	5,63 %
2004	263,00 €	236,45 €	8,77 %	9,75 %	4,61 %	5,13 %
2005	273,00 €	245,70 €	11,42 %	12,69 %	5,32 %	5,91 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1^{er} janvier dans le cadre du régime du capital variable.

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

(5) Dividende versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Au-delà d'une rentabilité de 5,32 % (dividende sur prix de la part en début d'exercice), la part de la SCPI a été revalorisée à deux reprises au cours de l'exercice pour s'établir à 305 € au 31 décembre 2005, soit une progression de 11,72 %.

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 2005.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations d'ATIS REAL (ex-COEXTIM), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations d'ATIS REAL (ex-COEXTIM), le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	VALEUR * COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES D'ATIS REAL*	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES D'ATIS REAL*
Valeur des immeubles	23 611 249	25 597 300	25 597 300
Montant des droits et frais d'acquisitions	2 100 553		1 535 838
- Amortissements	- 2 100 553		
- Dépréciation d'actifs	- 2 517 998		
- Provision pour grosses réparations	- 310 720		
SOUS TOTAL	20 782 530	25 597 300	27 133 138
Agencements	6 057 986		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	6 057 986		
Immob. en cours sur promesses de vente			
Immobilisations financières	9 553	9 553	9 553
Liquidités nettes à investir	- 8 322 965	- 8 322 965	- 8 322 965
SOUS TOTAL	- 8 313 412	- 8 313 412	- 8 313 412
Commission de souscription	3 203 020		2 091 081
- Amortissements	- 3 203 020		
SOUS TOTAL			2 091 081
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIETE	18 527 104	17 283 888	20 910 806
Nombre de parts sociales au 31/12/2005	56 895	56 895	56 895
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale	325,64	303,79	367,53

* Valeurs après distribution en 2006 du solde du dividende 2005.

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

En euros	31/12/2004	31/12/2005	Δ 2005/2004
Valeur comptable	333,78	325,64	-2,44 %
Valeur de réalisation	272,57	303,79	11,45 %
Valeur de reconstitution	326,75	367,53	12,48 %

FISCALITE 2005

FISCALITE 2005 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 31,35 €	- Produits financiers	: 0,49 €
- Frais et charges déductibles	: 11,02 €		
- Intérêts d'emprunts	: 4,07 €		
= Revenus fonciers nets	: 16,27 €		
Rappel Dividende	: 14,52 €		

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

- Revenu imposable : 12,08 €

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.

Le « règlement de déontologie des SCPI et de leur société de gestion » est attaché au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce règlement.

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

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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, outre les contrôles externes assurés trimestriellement par les Commissaires aux Comptes, 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, un Responsable du Contrôle Interne directement rattaché à la Direction Générale de la Société de Gestion veille à la cohérence et à l'efficacité de ce dispositif.

PERSPECTIVES 2006

Dans les limites autorisées par la loi, la société de gestion poursuivra sa politique active d'arbitrage des logements au fur et à mesure de leur vacance pour réinvestir les fonds perçus ainsi que la trésorerie résiduelle dans de l'immobilier commercial et de bureaux en ayant recours à l'effet de levier de l'emprunt, ceci afin de mieux mutualiser le patrimoine, et d'améliorer la rentabilité de votre société.

A cet effet, il est proposé à l'Assemblée Générale, de contracter en une ou plusieurs tranches de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 12 798 650 €, afin de financer cette politique et de tirer profit du niveau historiquement faible des taux d'intérêt.

Le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles déterminée par ATIS REAL au titre de l'exercice 2005.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2005	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2005	Capacité d'emprunt au 1 ^{er} janvier 2006
25 597 300 €	12 798 650 €	9 124 796 €	3 673 854 €

Malgré la persistance vraisemblable en 2006 des facteurs conjoncturels suivants :

- situation économique médiocre pesant sur les risques de vacances,
- poursuite de la baisse des rendements à l'achat en raison de l'importance des capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier,
- tension sur les taux d'intérêts,

Votre société de gestion s'emploiera à consolider les bonnes performances de votre société.

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé un nouveau produit d'épargne, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui pourra se substituer à la SCPI. Le calendrier de passage aux OPCI est essentiellement marqué par les deux échéances suivantes :

- au delà du 31 décembre 2009, les SCPI auront interdiction de procéder à de nouvelles augmentations de capital et la création de nouvelles SCPI sera également interdite ;
- les SCPI disposeront par ailleurs d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation du Règlement Général de l'AMF relatif aux OPCI pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire afin qu'elle se prononce sur la possibilité de se transformer en OPCI. Chaque associé devrait pouvoir opter pour l'une ou l'autre des deux formes fiscales proposées d'OPCI :
 - soit le FPI (Fonds de Placement Immobilier) soumis au régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières,
 - soit la SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) soumise au régime des valeurs mobilières.

La Société de Gestion de SOFIPIERRE tiendra les associés et le Conseil de Surveillance très régulièrement informés au fur et à mesure de la parution des textes réglementaires. En tout état de cause, elle attendra probablement le courant de l'exercice 2009 pour convoquer l'Assemblée Générale appelée à statuer sur la transformation de la SCPI en OPCI.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2005

ETAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2005		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2004	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	29 669 235	25 597 300	26 686 081	20 247 300
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 2 517 998	-	- 2 722 644	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 310 720	-	- 259 000	-
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	= 26 840 516	= 25 597 300	= 23 704 437	= 20 247 300
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	9 553	9 553	8 255	8 255
Créances				
Locataires et comptes rattachés	135 027	135 027	72 764	72 764
Autres créances	218 031	218 031	264 244	264 244
Provisions pour dépréciation des créances	- 60 458	- 60 458	- 39 929	- 39 929
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 753 663	1 753 663	1 100 290	1 100 290
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	63 537	63 537	114 177	114 177
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 9 612 560	- 9 612 560	- 5 659 621	- 5 659 621
Dettes d'exploitation	- 668 922	- 668 922	- 550 711	- 550 711
Dettes diverses	- 78 045	- 78 045	- 80 667	- 80 667
TOTAL II	= - 8 240 173	= - 8 240 173	= - 4 771 199	= - 4 771 199
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	1 548	1 548		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 74 787	- 74 787	- 82 056	- 82 056
TOTAL III	= - 73 239	= - 73 239	= - 82 056	= - 82 056
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 18 527 104	= 18 527 104	= 18 851 183	= 18 851 183
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	= 17 883 865	= 17 283 888	= 15 079 127	= 15 394 046

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation au 31/12/04	Affectation du résultat 2004	Mouvements 2005	Situation au 31/12/05
Capitaux propres comptables				
Évolution au cours de l'exercice				
<u>Capital</u>				
Capital souscrit	8 584 656		63 384	8 648 040
Capital en cours de souscription				
<u>Primes d'émission</u>				
Primes d'émission	18 946 211		297 192	19 243 403
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 5 135 048		- 498 602	- 8 356 293
<u>Écarts d'évaluation</u>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	- 2 722 644			
<u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u>				
<u>Plus ou moins values réalisées sur cession</u>	- 1 619 351		- 429 719	- 2 049 070
<u>Réserves</u>	24 350			24 350
<u>Report à nouveau</u>				
Report à nouveau	562 253	116 681		678 934
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	- 297 618			- 297 618
<u>Résultat de l'exercice</u>				
Résultat de l'exercice	778 007	- 778 007	1 053 608	1 053 608
Acomptes sur distribution	- 661 326	661 326	- 809 942	- 809 942
TOTAL GÉNÉRAL	18 851 183		- 324 079	18 527 103

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors Taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2005	Exercice N-1, clos 31 décembre 2004
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 709 552	1 240 211
Charges facturées	186 250	164 176
Impôts facturés	96 548	60 569
Produits annexes	3 506	1 771
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	924	1 086
Provisions pour grosses réparations		3 012
Provisions pour risques et charges		2 607
Transfert de charges d'exploitation	511 983	565 659
Autres produits	8	1
Total des produits d'exploitation	2 508 771	2 039 093
<u>Produits financiers</u>		
Produits financiers	30 887	14 205
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	30 887	14 205
<u>Produits exceptionnels</u>		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles		
Total des produits exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS	2 539 658	2 053 298
Solde débiteur = perte		
TOTAL GÉNÉRAL	2 539 658	2 053 298

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors Taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2005	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2004
<u>Charges immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	282 799	224 746
Charges d'entretien du patrimoine locatif	45 145	49 551
Grosses réparations		3 012
Autres charges immobilières	40 179	68 942
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
Rémunération de la société de gestion	171 306	124 021
Commission de souscription	61 518	71 904
Frais d'acquisitions et d'expertises	450 465	493 755
Diverses charges d'exploitation	122 380	76 967
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	21 452	22 749
Provisions pour grosses réparations	51 720	38 339
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	5	2
Total des charges d'exploitation	1 246 969	1 173 988
<u>Charges financières</u>		
Charges financières diverses	239 050	101 303
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	239 050	101 303
<u>Charges exceptionnelles</u>		
Charges exceptionnelles	32	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	32	
TOTAL DES CHARGES	1 486 051	1 275 291
Solde créditeur = bénéfice	1 053 608	778 007
TOTAL GÉNÉRAL	2 539 658	2 053 298

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 H.T. facturés et des loyers théoriques des locaux vacants.

La société ATIS REAL (ex COEXTIM) procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

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

■ Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant de 23 611 249 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 6 057 986 €,
- les dépréciations des immobilisations locatives de - 2 517 998 €.

■ Provisions liées aux placements immobiliers

Au 31 décembre 2005, la situation comptable de cette provision s'établit ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2004	259 000 €
+ Nouvelle provision constituée en 2005	+ 51 720 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2005	- €
= Solde de la provision au 31 décembre 2005	310 720 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2006 à 2010 sur la base de travaux d'ores et déjà identifiés complétées par une analyse statistique.

■ Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 9 553 €.

■ Créances locataires

Au 31 décembre 2005, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, le plus souvent pour les termes échus, soit 68 083 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 66 943 €, provisionnés à hauteur de 60 428 €.

■ Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 193 235 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 167 661 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 16 900 € (essentiellement de la TVA déductible pour 13 923 € et un trop payé de CRL pour 2 464 €).

■ Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt	1 753 663 €
- Disponibilités en banque	63 537 €

■ Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :		
- Dettes bancaires		9 124 796 €
- Dépôts de garantie		487 764 €
Dettes d'exploitation :		
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)		57 283 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)		167 661 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion : 79 465,12 €)		94 338 €
- Dettes fiscales / TVA		14 019 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions		15 475 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre		306 683 €
- Dettes sur immobilisations		13 463 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)		78 405 €

■ Prélèvements sur primes d'émission

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

	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	19 243 403	
Ecart sur dépréciation d'actifs		2 517 998
Frais acquisitions		2 100 553
Frais acquisitions sur actifs vendus		221 963
Commission de souscription		3 203 020
Ecart sur remboursements de parts		312 759
Solde non affecté de la prime d'émission	10 887 110	

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2005, les moins values cumulées réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à 2 049 070 €.

■ Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2005 ressort à 1 053 607,76 € :

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	503 259,00 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2006 s'est élevé à :	306 683,80 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	243 664,96 €

■ Etat de l'actif immobilisé

	31.12.04	Entrées	Sorties	31.12.05
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 672 400	4 824 195	885 346	23 611 249
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	7 013 681	-	955 694	6 057 986
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	8 255	1 951	654	9 553
	26 694 336	4 826 146	1 841 694	29 678 788

■ Etat des amortissements et provisions

	31.12.04	Dotations	Reprises	31.12.05
Immobilisations corporelles				
Dépréciation sur les immeubles	2 722 644	-	204 646	2 517 998
Créances				
Créances douteuses	39 929	21 452	924	60 458
Provisions				
Pour risques et charges	0			0
Pour grosses réparations	259 000	51 720		310 720
	3 021 572	73 173	205 569	2 889 176

■ Produits constatés d'avance

Ils s'élèvent à 74 786 € et correspondent aux indemnités d'entrée versées par de nouveaux locataires et étalées sur trois ans.

■ Garanties et hypothèques

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

■ Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	1 709 502 €
- les charges et taxes refacturées :	282 799 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	30 887 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 3 506 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de la Société de Gestion que certains baux permettent de refacturer aux locataires.

■ Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	282 799 €
- dont charges récupérables :	186 251 €
- dont taxes récupérables :	96 548 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	45 145 €
- les gros travaux et réparations :	-
- le poste « autres charges immobilières » :	40 179 €
- dont taxes non récupérables :	32 326 €
- dont assurances	7 843 €

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

■ Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit 171 306 € en 2005. Les bases de calcul sont les suivantes :

- loyers H.T. :	1 709 552 €
- produits annexes aux loyers :	3 506 €
- produits financiers nets :	-

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 2005 à :

- frais de souscription :	61 518 €
- frais d'achat du patrimoine :	450 465 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 122 380 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise d'ATIS REAL (ex COEXTIM pour 20 973 €)
- de frais d'actes et de contentieux (44 724 €)
dont le remboursement des frais de défense de la SCPI (41 724 €)
- des frais de défense de l'ADAHAP pour l'exercice 2005 (9 256 €)
- de la TVA non récupérable (6 458 €),
- de frais postaux (5 886 €), des honoraires du commissaire aux comptes (10 721 €),
- d'autres frais bancaires (1 622 €), des jetons de présence (6 000 €).

Il convient également de mentionner que SOFIPIERRE adhère à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) et a versé à ce titre une cotisation annuelle de 1 624 €.

■ Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3 % du montant H.T. des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 51 720 €.
- l'ensemble des dotations nettes aux provisions pour créances douteuses, soit 20 529 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2005

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

	PRIX D'ACHAT ET AGENCEMENTS HORS FRAIS 2005	ESTIMATIONS ATIS REAL HORS FRAIS ET DROITS « VALEUR VÉNALE » 2005	PLUS VALUES LATENTES 2005	PRIX D'ACHAT ET AGENCEMENTS HORS FRAIS 2004	ESTIMATIONS ATIS REAL HORS FRAIS ET DROITS « VALEUR VÉNALE » 2004	PLUS VALUES LATENTES 2004
Habitations	14 151 596	8 510 000	- 5 641 596	15 180 538	7 865 000	- 7 315 538
Bureaux	7 504 062	7 697 000	192 938	4 684 062	4 698 000	13 938
Commerces	7 254 217	8 581 800	1 327 583	6 062 121	6 908 000	845 879
Entrepôts	759 360	808 500	49 140	759 360	776 300	16 940
TOTAL	29 669 235	25 597 300	- 4 071 935	26 686 081	20 247 300	- 6 438 781

Il est à noter que les valeurs ci-dessus ne sont pas comparables d'un exercice à l'autre en raison de la concomitance de cessions et d'achats réalisés en 2005.

EVALUATION DES IMMEUBLES ACQUIS AU 31 DECEMBRE 2005

N° lot	N°	Adresse de l'immeuble	Type du local	Etage	Surface m ²	Locataire	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Montant Travaux	Frais d'achat payés par SP	Prix de revient
1	2	94 rue de Grenelle 75007 PARIS (1 640 m ² dont 606 m ² de stationnement)	Appt 2 p	+ 1	47,43	LOUE	11/10/1989	6 016 857,90	3 470 680,92	622 669,70	10 110 208,53
2	4		Appt 2 p	+ 2	47,43	LOUE					
3	6		Appt 2 p	+ 3	47,43	LOUE					
4	1		Appt 3 p	+ 1	55,99	LOUE					
5	3		Appt 3 p	+ 2	55,99	LOUE					
6	5		Appt 3 p	+ 3		Vendu					
7	14		Appt 3 p	+ 3	122,00	LOUE					
8	8		Studio	+ 4		Vendu					
9	9		Studio	+ 4		Vendu					
10	7		Appt 5/6 p	+ 4/+5	148,00	LOUE					
11	12		Appt 4 p	+ 1	100,72	LOUE					
12	13		Appt 4 p	+ 2	100,72	En vente					
12b	10		Local	Cour	33,60						
13	11		Studio	RDC		Vendu					
14	16		Parking	- 1		LOUE					
15	17		Parking	- 1		Vendu					
16	18		Parking	- 1		LOUE					
17	20		Parking	- 1		LOUE					
18	19		Parking	- 1		LOUE					
19	21		Parking	- 1		LOUE					
20	22		Parking	- 1		LOUE					
21	23		Parking	- 1		LOUE					
22	24		Parking	- 1		LOUE					
23	25		Parking	- 2		LOUE					
24	27		Parking	- 2		LOUE					
25	28		Parking	- 2		LOUE					
26	29		Parking	- 2		En vente					
27	30		Parking	- 2		LOUE					
28	31		Parking	- 2		LOUE					
29	32		Parking	- 2		LOUE					
30	33		Parking	- 2		LOUE					
31	34		Parking	- 2		LOUE					
32	35		Parking	- 2		LOUE					
33	15		Parking	- 1		LOUE					
34	26	Parking	- 2		LOUE						
35	2	Studio	RDC	30,40	LOUE	14/06/1990	577 995,46	706 309,65	61 085,00	1 345 390,11	
36	1	Studio	RDC		Vendu						
37	5	Appt 2 p	RDC		Vendu						
38	6	Studio	RDC/+1	32,40	LOUE						
39	11	Appt 4 p	RDC/+1	77,80	LOUE						
40	3	Appt 3 p	+ 1		Vendu						
41	7	Appt 3 p	+ 1		Vendu						
42	4	Appt 5 p	+ 2/+3		Vendu						
43	8	Appt 3 p	+ 2		Vendu						
44	9	Appt 2 p	+ 3	54,90	LOUE						
45	10	Studio	+ 3	34,20	LOUE						

EVALUATION DES IMMEUBLES ACQUIS AU 31 DECEMBRE 2005

N° lot	Adresse de l'immeuble	Type du local	Etage	Surface m ²	Locataire	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Montant Travaux	Frais d'achat payés par SP	Prix de revient
46		Boutique	RDC	71,38						
47		Boutique	RDC	49,87	SOFRADE					
48		Boutique	RDC	45,07	TERRE TRADITION					
49		Boutique	RDC		STOCK-COM					
50		Boutique	RDC		Vendu					
51		Boutique	RDC	15,00	OPTIQUE SERRE					
52		Boutique	RDC	129,46	OPTIQUE SERRE					
53		Boutique	RDC	205,84	RIC ET RAC					
54		Appt 3 p	+ 1		Vendu					
55		Appt 4 p	+ 1/+2		Vendu					
56		Appt 2 p	+ 1	46,72	LOUE					
57		Appt 2 p	+ 1	40,88	LOUE					
58		Appt 3 p	+ 1		Vendu					
59		Appt 3 p	+ 1	61,86	LOUE					
60		Appt 3 p	+ 1	62,90	LOUE					
61		Appt 4 p	+ 1	94,86	LOUE					
62		Appt 3 p	+ 2	61,05	LOUE					
63		Appt 3 p	+ 2		Vendu	28/12/1990	1 543 107,83	1 678 616,77	199 361,82	3 421 086,42
64		Appt 3 p	+ 2/+3	55,45	LOUE					
65		Appt 2 p	+ 2		Vendu					
66		Appt 2 p	+ 2	45,81	LOUE					
67		Appt 3 p	+ 2		Vendu					
68		Appt 3 p	+ 2	67,25	LOUE					
69		Appt 4 p	+ 2	89,55	LOUE					
70		Appt 3 p	+ 3		Vendu					
71		Appt 3 p	+ 3	69,34	LOUE					
72		Appt 2 p	+ 3	41,16	LOUE					
73		Appt 3 p	+ 3		Vendu					
74		Appt 3 p	+ 3	62,25	LOUE					
75		Appt 3 p	+ 3		Vendu					
76		Appt 4 p	+ 3		Vendu					
77		Appt 3 p	+ 4	59,95	LOUE					
78		Appt 2 p	+ 4		Vendu					
79		Appt 2 p	+ 4		Vendu					
		Appt 3 p	+ 4	71,26	LOUE					

18-20 rue du Gal Perrier
30000 NIMES
(2 400 m² dont
597 m² de boutiques)

EVALUATION DES IMMEUBLES ACQUIS AU 31 DECEMBRE 2005

N° lot	N°	Adresse de l'immeuble	Type du local	Etage	Surface m ²	Locataire	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Montant Travaux	Frais d'achat payés par SP	Prix de revient
80	3p		Bureau	+1	178,00	C.C.I.	03/05/1994	2 640 416,98	202 378,65	64 503,07	2 907 298,70
	3p		Bureau	+2	178,00	C.C.I.					
	3p		Bureau	RDC	68,00	C.C.I.					
	4		Parking	-1		C.C.I.					
	5		Parking	-1		C.C.I.					
	6		Parking	-1		C.C.I.					
	7		Parking	-1		C.C.I.					
	8		Parking	-1		C.C.I.					
	9		Parking	-1		C.C.I.					
	10		Parking	-1		C.C.I.					
	11		Parking	-1		C.C.I.					
	12		Parking	-1		C.C.I.					
	13		Parking	-1		C.C.I.					
	14		Parking	-1		C.C.I.					
81	3p	39-41 rue de la Sausrière 92200 BOULOGNE (948 m ² + 26 parkings)	Bureau	+3	182,00	HOST BROADCAST					
	31		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	32		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	33		Parking	-2		HOST BROADCAST					
82	3p		Bureau	+4	182,00	HOST BROADCAST					
	3p		Bureau	+5	160,00	HOST BROADCAST					
	34		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	35		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	36		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	37		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	38		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	39		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	40		Parking	-2		HOST BROADCAST					
	41		Parking	-2		HOST BROADCAST					
83	42		Parking	-2		ARC					
	43		Parking	-2		ARC					
	44		Parking	-2		ARC					
84	54p/61	C.Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora*	Magasin	RDC	144,00	POMAFI (CROZATIER)					
85	54p	08000 LES AYVELLES (20 % de	Magasin	RDC	50,00	HYPERION	03/03/2000	189 036,78		15 056,40	204 093,18
86	55/62	1 892 m ² dont 1 713 m ² de commerces)	Magasin	RDC	149,00	SODIM (CUISINE PLUS)					
87	1p/2	57/57 bis avenue	Magasin	SS/RDC/+1	89,00	KETTNER France					
88	1p	de l'Abbaye St Eloy*	Magasin	RDC/+1	374,26	Libre	06/03/2000	176 840,86		8 647,52	185 488,38
		57050 METZ	Magasin	RDC/+1	39,14	Interior Design Outlet					
89	1p	(10 % de 5 285 m ²)	Magasin	RDC/+1	9,70	I.2.F. (Agence Immobilière)					
90		79 rue Roger de la Fresnaye 72000 LE MANS* (20 % d'un terrain de 1 317 m ² , d'un local commercial de 760 m ² et de 16 parkings)	Magasin	RDC	152,00	COMPAGNIE INTERNATIONALE DU TEXTILE	20/03/2000	109 763,29		8 984,21	118 747,50
91	2	4 avenue St Exupéry - 92320 CHATILLON	Boutique	RDC	105,10	MANPOWER	02/08/2001	182 938,82		12 094,00	195 032,82
92	1,6,20,201	25 rue de Paris 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	Boutique	RDC/+1/+2	178,52	PHARMACIE	03/10/2001	73 175,53		12 424,31	85 599,84

EVALUATION DES IMMEUBLES ACQUIS AU 31 DECEMBRE 2005

N° lot	Adresse de l'immeuble	Type du local	Etage	Surface m ²	Locataire	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Montant Travaux	Frais d'achat payés par SP	Prix de revient
93	Rue du Général Koenig - 60200 COMPIEGNE* (10 % des lots 252, 253, 276 à 280 et 285)	Magasin	RDC	132,00	ED	31/10/2001	103 207,98		6 081,27	109 289,25
94	21/23 rue de la Pompe 75016 Paris	Boutique	RDC/SS	27,50	Prêt à porter	14/12/2001	73 175,53		6 087,90	79 263,43
95	ZAC Danton 92400 COURBEVOIE*	Magasin		194,00	BNP	12/14/2001	594 551,17		24 393,81	618 944,98
96	(50 % des lots 4, 6, 10 et 1296)	Magasin		103,75	Restaurant japonais					
97	Rue Paradis 26100 ROMANS SUR ISERE	Magasin	RDC	765,00	PICARD SURGELES	11/10/2002	282 031,00		28 132,06	310 163,06
98	Rue du Canal 91070 BONDOUFLE	Magasin	RDC/+1	1575,00	COSTE	25/11/2002	343 328,81		41 013,93	384 342,74
99	ZAC de la Chaussée Romaine 02100 SAINT QUENTIN** (14 % des lots 1, 2 et 3)	Entrepôt	RDC/+1	1 283,00	EDF	29/07/2003	759 360,00		41 655,11	801 015,11
100	34-36 Bld Jules Guesde 93000 SAINT DENIS*	Bureau		38,00	BANQUE POPULAIRE					
101	(10 % de 2 486 m ²)	Bureau		209,00	GIE SAINT DENIS HABITAT	17/12/2003	304 565,90			304 565,90
102		Bureau	RDC/SS/+1	2,00	ORANGE France					
103	8 rue Mesplé 31000 TOULOUSE	Bureau	1er/SS	1 009,92	CAP GEMINI France	15/06/2004	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88
104	ZAC de la Fosse aux Moines - 17 rue de convention 94380 BONNEUIL SUR MARNE	Magasin	RDC	883,00	Kloum	23/07/2004	1 000 000,00		65 740,64	1 065 740,64
105	6-10-14 Place des cordeliers	Boutique	RDC/Cave	115,00	Optique des Cordeliers	04/11/2004	400 000,00		46 890,06	446 890,06
106	89000 AUXERRE	Boutique	RDC	244,00	Libre					
107	20 rue de l'Aluminium	Bureau	RDC	81,20	ASSEDIC	10/11/2004	80 700,00		10 493,96	91 193,96
108	77176 SAVIGNY LE TEMPLE 132 avenue du Général Leclerc/ 1 rue Poirier de Narcey 75014 PARIS	Boutique	RDC	72,46	Claris	15/12/2004	280 000,00		32 560,88	312 560,88
109	19 rue de Liège/ 58 rue d'Amsterdam 75009 PARIS	Boutique	RDC	19,34	Salon de Coiffure	15/12/2004	61 000,00		7 132,94	68 132,94
110	28 rue Gay-Lussac 75005 PARIS	Boutique	RDC	40,15	SARL NEGAR	15/12/2004	182 000,00		21 181,99	203 181,99
111	112 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	Boutique	RDC	174,76	SYNERGIE	15/12/2004	241 000,00		28 032,36	269 032,36
112	6 rue du Dragon 75006 PARIS	Boutique	RDC	61,30	RENDEZ VOUS	15/12/2004	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86
113		Boutique	RDC	37,90	VICTOR GROS DISTRIBUTION					
114	16 Bld Magenta 75010 Paris	Boutique	RDC	257,95	ADJA	15/04/2005	685 000,00		88 577,51	773 577,51
115	1 rue Albert Sarraut 78000 Versailles	Boutique	RDC	388,00	MARLY PLUS	28/04/2005	550 000,00		65 275,48	615 275,48
116	117 bis rue de Reuilly 75012 Paris	Boutique	RDC	202,20	PICARD SURGELES	10/05/2005	541 195,00		97 041,35	638 236,35
117	201 rue du Faubourg St Antoine 75011 Paris	Boutique	RDC	33,04	AU BONHEUR DES RONDES	19/07/2005	228 000,00		27 770,00	255 770,00
118	56 Bld des Coqubus 91000 Evry	Bureau		2 240,00	UNIVERSITE EVRY VAL D'ESSONNE	27/12/2005	2 820 000,00		189 040,00	3 009 040,00
	TOTAL			14 864,00			23 611 248,84	6 057 985,99	2 100 553,02	31 769 787,85

* Acquis en indivision avec la SCPI IMMORRENTE

** Acquis en indivision avec les SCPI IMMORRENTE et EFIMMO 1

L'Université Evry Val d'Essonne acquise fin 2005 a été évaluée à la valeur comptable en attente d'expertise prévue en 2006.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI SOFIPIERRE qui s'est clôturé le 31 décembre 2005.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises, le 26 mai 2005, le 17 novembre 2005 et le 23 mars 2006 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2005.

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 2005 et perspectives 2006.

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 2005, quatre logements à Nîmes, deux à Versailles et un à Paris ont ainsi été vendus pour un prix global net vendeur de 1 411 322 €, dégageant une moins-value de 429 719 €.

Sur les bénéfices de l'exercice 2005, la Société de Gestion a distribué entre les associés un montant total de dividendes de 809 941,80 € procurant un rendement de 5,32 % tout en maintenant dans la SCPI un report à nouveau de 243 665,96 €. Avec les reports à nouveau des exercices antérieurs, votre SCPI dispose désormais d'un report à nouveau cumulé de 922 600,37 €. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise désormais 310 720 €.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2005, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages et notamment la huitième résolution portant sur le remboursement des frais engagés par l'association de défense de la SCPI. Cette association s'est par ailleurs engagée à restituer à la SCPI les éventuels dommages-intérêts et à rembourser la SCPI de ces frais si elle obtenait gain de cause dans le litige l'opposant à la précédente société de gestion de la SCPI.

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.

Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Jean CHORRO
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion SOFIDY. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société ATIS REAL (ex COEXTIM), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 19 juin 2002. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, établis conformément aux règles et principes comptables français, sont 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 678.934 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 225-235 1er alinéa du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1er août 2003, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- 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 la société ATIS REAL (ex COEXTIM). S'agissant d'un processus complexe d'évaluation, nous nous sommes assurés de la permanence des méthodes utilisées par les experts.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, l'annexe précise qu'elles sont constituées sur la base d'un pourcentage des loyers. Au titre de cet exercice, la société nous a fourni un plan pluriannuel prévisionnel de travaux pour les exercices 2006 à 2010. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. Nous vous informons qu'il n'a pas été imputé de travaux sur cette provision au cours de l'exercice 2005.

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

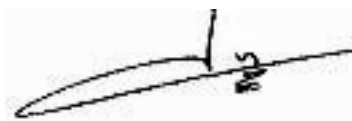
3) VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Maisons-Alfort, le 3 avril 2006

Cabinet SOFINTEX
Jean GUEZ
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Guez', is written over a horizontal line.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs,

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

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

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION NOUVELLE CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE

- Votre Assemblée Générale du 26 mai 2005 a autorisé la Société de Gestion à rembourser pour le compte de la SCPI à l'Association ADAHAP les frais engagés par celle-ci dans le cadre de l'action engagée contre l'ancienne Société de Gestion.

A ce titre, la SCPI a comptabilisé en charge au cours de l'exercice un montant de 51.079,61 €.

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

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

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

A ce titre, la SCPI a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2005 un montant de 171.305,86 €.

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'élevait à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

A ce titre, un montant de 61.517,60 Euros a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2005.

Fait à Maisons-Alfort, le 03 avril 2006
Cabinet SOFINTEX
Jean GUEZ
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris



PROJETS DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2005 ainsi que les opérations qu'ils traduisent. Elle approuve notamment les conventions visées par l'article L.214 -76 du Code Monétaire et Financier.

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 2005 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat, soit 1 053 607,76 €, à la distribution d'un dividende de 809 941,80 €, somme qui a déjà été versée aux associés, et au report à nouveau pour 243 665,96 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 14,52 euros.

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

Vu le rapport de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale autorise cette dernière à contracter, au nom de la SCPI, des nouveaux emprunts, en une ou plusieurs tranches, dans la limite d'un endettement global de 12 798 650 € en vue d'acquérir un ou plusieurs biens et après en avoir avisé le Conseil de Surveillance. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2005 des lots n° 116, 121, 130, 133, 139 et 148 de l'immeuble de Nîmes, n° 3, 4, 6 et 21 de l'immeuble de Versailles et n°9 de la rue de Grenelle à Paris, ayant dégagé des moins-values pour un montant global de 429 719 €, et demande à la société de gestion de réinvestir le produit de ces ventes soit 1 411 322 €.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente, après en avoir informé préalablement le Conseil de Surveillance, d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI, et ce jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2006.

SEPTIEME RESOLUTION

Vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI, l'Assemblée Générale approuve lesdites valeurs de la Société SOFIPIERRE au 31 décembre 2005.

HUITIEME RESOLUTION

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

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 6 500 € pour l'exercice 2006, outre le remboursement de tous frais de déplacement.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Henri TIESSEN
- Monsieur Jean CHORRO, représentant la société « La Vergnolles »
- Madame Isabelle DOUSSINEAU

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

-
-

leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale nomme pour une durée de quatre ans la société ATIS REAL (ex COEXTIM) en qualité d'expert immobilier.

DOUZIEME RESOLUTION

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

