



SOFIPIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers
(Anciennement dénommée HABITAPIERRE 2)

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2007



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2007	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2007	
Introduction	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	6
Gestion locative	8
Gestion immobilière	9
Résultats financiers de l'exercice	10
Expertises et valeur de la société	11
Fiscalité	13
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	13
Perspectives	15
Rapport financier sur l'exercice 2007	
Etat du patrimoine	16
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	17
Compte de résultat de l'exercice	18
Annexe aux comptes annuels	20
Tableau de composition du patrimoine	24
Rapport du Conseil de Surveillance	28
Rapports du Commissaire aux Comptes	29
Projets de résolutions	32

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

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

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

Date de création : 1989

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2007

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 525 968 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Tél. : 01.69.87.02.00

Commissaires aux Comptes

Titulaire : MG SOFINTEX, Membre de DELOITTE TOUCHE TOHMATSU - M. Jean GUEZ
23 rue de Lille – BP 7 – 94701 Maisons-Alfort Cedex

Suppléant : M. Patrick MESSAGEOT – 23 rue de Lille – BP 7 – 94701 Maisons-Alfort Cedex

Informations

Monsieur Christian FLAMARION

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

CHIFFRES CLES 2007

	31.12.07		31.12.06	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	3 041 524		2 515 258	
dont loyers	2 168 259		2 023 494	
Charges	1 710 154		1 292 962	
Résultat	1 331 370	23,53	1 222 296	21,60
Bénéfice distribuable	2 459 693		2 144 896	
Dividende	1 131 902	20,04	1 016 572	18,00
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	8 623 568		8 665 368	
Total des capitaux propres	18 199 243		18 528 286	
Immobilisations locatives	27 232 398		27 303 865	
Dettes bancaires	8 634 310		8 822 753	
Nombre de parts	56 734		57 009	
Nombre d'associés	659		674	
Capitalisation	24 679 290		20 808 285	
Prix de souscription		435,00		365,00
Valeur de retrait		391,50		328,50
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	30 303 000	534,12	26 989 400	473,42
Valeur comptable	18 199 243	320,78	18 528 286	325,01
Valeur de réalisation	23 336 446	411,33	20 750 186	363,98
Valeur de reconstitution	27 949 585	492,64	24 855 056	435,98
Surface du patrimoine (m ²)	14 781 m ²		14 349 m ²	
Taux d'occupation financier moyen (%)	97,24 %		97,41 %	
Performance				
Rentabilité nette de l'exercice ⁽¹⁾		5,49 %		5,90 %
Revalorisation de la part sur l'exercice		19,18 %		19,67 %

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

Performance globale 2007	24,67 %
TRI depuis janvier 2000 ⁽²⁾ :	11,12 %
TRI sur 5 ans :	17,01 %

⁽²⁾ Date de reprise de la gestion par SOFIDY

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2007

Cher (e)s Associé(e)s,

INTRODUCTION

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record en 2007 à 29,7 milliards d'euros contre 25 milliards d'euros en 2006. Cette année 2007 restera cependant davantage marquée par la crise financière déclenchée par la crise américaine des « subprimes » d'août 2007.

Après un premier semestre caractérisé par l'abondance persistante de liquidités, la poursuite de la hausse des prix des actifs immobiliers et de la baisse des rendements locatifs, une véritable crise de liquidités a d'abord touché l'ensemble du système bancaire mondial et s'est étendue à toute la sphère financière. Les conséquences de cette crise sur l'économie réelle sont encore difficilement mesurables en ce début d'année 2008. Néanmoins, le contexte du marché de l'immobilier d'entreprises se trouve incontestablement modifié : les financements bancaires se tarissent, la concurrence semble moins vive et les primes de risque augmentent.

Un mouvement de hausse des rendements semble entamé depuis fin 2007 et devrait se confirmer en 2008 ce qui est plutôt salutaire pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise qui voit se rétablir des niveaux de rendement plus conformes aux actifs immobiliers.

Bureaux

Après plusieurs années de baisse suite à l'éclatement de la bulle Internet, les loyers des bureaux ont confirmé une inversion de tendance en 2007. Sur fond d'une évolution favorable du marché de l'emploi en France et d'une légère baisse des m² disponibles, les loyers ont ainsi progressé modérément de même que les valeurs vénales. La forte mobilité des locataires et la recherche des meilleures prestations caractérisent toujours ce marché, où un immeuble neuf ou restructuré se loue toujours bien plus vite qu'un immeuble ancien.

Côté rentabilité, la crise financière et ses conséquences probables sur la croissance et la santé de certains secteurs semblent provoquer d'ores et déjà un mouvement de remontée des taux de rendement.

Commerces

Courant 2007, les taux de rendement de cette classe d'actifs ont certainement atteint un plus bas niveau historique en France avec des transactions affichant des taux inférieurs à 4% pour les emplacements les plus prestigieux de la capitale, certains investisseurs acceptant ainsi un rendement comparable voire inférieur aux emprunts d'état.

Le marché de l'investissement en murs de commerces reste par ailleurs caractérisé par une demande toujours très soutenue pour tous les types d'actifs commerciaux notamment sur le segment des « retails parks » de périphérie, ce qui explique une convergence des taux de rendement (en moyenne entre 5% et 6% en 2007) entre les commerces de centre-ville et ceux de périphérie.

La crise financière intervenue depuis l'été 2007 semble avoir stoppé la baisse des rendements. La tendance affichée par ces derniers n'est pas encore très nette en ce début d'année 2008, pris entre l'impact incertain de la crise financière sur la consommation des ménages et le rôle de valeur refuge des actifs commerciaux les plus prisés.

Logements

Les prix des logements, neufs et anciens confondus, ont très légèrement reculé pendant l'année 2007 avec des différences notables selon les régions. Ce mouvement devrait se poursuivre en 2008 en raison du resserrement des conditions de crédit bancaire.

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

- elle a accompagné les hausses de valeur du patrimoine immobilier en revalorisant à trois reprises le prix de la part de la SCPI,
- elle a poursuivi sa politique d'arbitrages sur les immeubles d'habitation de Paris, Versailles et Nîmes dans un marché encore favorable,
- dans le même temps, elle a investi la trésorerie dégagée dans des murs de commerces en ayant recours à l'emprunt,
- la collecte de fonds est restée symbolique et simplement destinée à compenser les retraits de parts de façon à préserver les bons résultats actuels pour les anciens associés.

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 des immeubles
- Les résultats financiers
- Les expertises et la valeur de la société
- La fiscalité
- L'organisation du Conseil de Surveillance et les dispositifs de contrôle interne
- Les perspectives de l'année à venir

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

En 2007, 919 nouvelles parts ont été souscrites et 1 194 parts ont été retirées, soit une collecte nette légèrement négative à -65 488 €.

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 HT 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
2006	8 665 368,00	385 850,00	69 923,00	57 009	674	38 585,00	365,00
2007	8 623 568,00	369 095,00	- 65 488,00	56 734	659	36 909,50	435,00

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 1 194 parts ont été retirées pendant l'année 2007. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés dans le mois de leurs demandes. Au 31 décembre 2007, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2003	-	376	N/D	0,69%	N/S	-	-
2004	-	1 130	2,06%	2,00%	N/S	-	-
2005	-	1 675	2,96%	2,94%	N/S	-	-
2006	-	1 000	1,76%	1,75%	N/S	-	-
2007	-	1 194	2,09%	2,10%	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2007

Après une pause en 2006, la SCPI a repris ses investissements en 2007 avec l'acquisition de 7 actifs, exclusivement des murs de commerce de centre ville, pour un prix de revient global de 2 649 K€ frais inclus et une rentabilité nette moyenne de 7%, supérieure aux conditions actuelles de marché.

Adresse	Locataires / Activité	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix de revient de l'acquisition en euros	Rentabilité
Rueil Malmaison (95) - 35 rue du Dr Zamenhof	SARL TERRE D'ARTS ET D'ACTION	12/02/2007	75	364 700	7,24%
Lille (59) - 37 rue Lepelletier	KIRA (Prêt-à-porter)	06/04/2007	77	671 775	6,25%
Chambery (73) - 9 rue Denfert Rocherauld	NOCIBE (Parfumerie)	16/04/2007	200	805 470	7,27%
Nantes (44) - 2 boulevard Babin Chevaye	Services à la personne	20/06/2007	154	319 009	8,15%
Auxerre (89) - 22 rue de la Fecauderie	TABLE & DCO (Equipelement Maison)	13/07/2007	81	147 498	8,95%
Paris (75) - 50 rue de la Folie Régnault	Restauration	27/07/2007	45	186 286	5,93%
Montreuil (93) - 19 rue des Deux Communes	Restauration	27/07/2007	76	154 447	5,33%
TOTAL			708	2 649 184	7,00%

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

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions réalisées à Rueil Malmaison, Lille et Chambéry ont été financées par des emprunts bancaires à hauteur de 1 355 K€, amortissables sur 15 ans et à taux fixe (dont 1 075 K€ au taux de 4,65 % l'an et 280 K€ au taux de 4,60 % l'an).

Au 31 décembre 2007, 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 19,5 % au 31 décembre 2007 contre 19,2% au 31 décembre 2006,
- 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 32,1% au 31 décembre 2007 contre 34,5% au 31 décembre 2006.

<i>en euros</i>	31.12.07	31.12.06
Emprunts bancaires	8 634 310	8 822 753
Trésorerie	2 727 250	3 647 524
Dette nette	5 907 060	5 175 229
Valeurs d'expertises hors droits	30 303 000	26 898 400
Dette nette N / Valeurs d'expertises N	19,5 %	19,2 %
Emprunts N / Valeurs d'expertises N-1	32,1 %	34,5 %

Le niveau d'endettement reste relativement stable par rapport à 2006 dans la mesure où la Société de Gestion a décidé le remboursement d'une ligne d'emprunt à taux variable (Euribor 3 mois + 1,10 %) pour 1 100 K€. Dans un contexte de tension sur les taux d'intérêt court terme, il s'agit d'une démarche de gestion active de la dette dont la part à taux variable représente 32 % au 31 décembre 2007.

Compte tenu des tensions sur le marché des taux d'intérêts en fin d'exercice, le coût moyen de la dette bancaire s'est élevé à 4,68 % en 2007 contre 4,24 % en 2006.

ARBITRAGES 2007

La Société de Gestion a poursuivi sa politique active d'arbitrages consistant à céder, dans un contexte de marché encore favorable, l'immobilier d'habitation au fur et à mesure de la libération des appartements.

Au cours de l'exercice 2007, deux appartements à Nîmes, deux à Paris et un à Versailles ainsi que trois parkings à Paris ont été vendus pour un prix global net vendeur de 1 798 450 €, dégagant une moins-value de 667 450 €.

Au 31 décembre 2007, la vente de six actifs était par ailleurs en cours (trois appartements à Nîmes, deux appartements à Versailles, un local avec deux parkings rue de Grenelle à Paris), dont deux promesses de vente signées (pour un appartement à Versailles et un appartement à Nîmes) pour un prix net vendeur de 1 074 785 €.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2007

Evolution du patrimoine de fin 2006 à fin 2007 [en % des valeurs vénales HD]

	31.12.06	31.12.07
Logements	29,06 %	23,45 %
Bureaux	31,00 %	29,96 %
Boutiques (< 300 m²)	23,16 %	31,00 %
Magasins (> 300 m²)	13,46 %	12,82 %
Entrepôts logistiques	3,33 %	2,77 %

Composition du patrimoine à fin 2007 [en % des valeurs vénales HD]

	Logements	Bureaux et locaux mixtes	Commerces	Entrepôts	TOTAL 2007	TOTAL 2006
Paris	14,36 %	-	16,45 %	-	30,81 %	34,73 %
Région Parisienne	2,00 %	24,68 %	14,90 %	-	41,57 %	41,52 %
Province	7,10 %	5,28 %	12,47 %	2,77 %	27,62 %	23,75 %
TOTAL 2007	23,45 %	29,96 %	43,82 %	2,77 %	100 %	
TOTAL 2006	29,06 %	31,00 %	36,62 %	3,33 %		100 %

Composition du patrimoine à fin 2007 [en surfaces (m²)]

	Logements	Bureaux et locaux mixtes	Commerces	Entrepôts	TOTAL
Paris	502		971	-	1 473
Région Parisienne	141	3 518	3 578	-	7 237
Province	375	1 010	3 403	1 283	6 071
TOTAL	1 018	4 528	7 952	1 283	14 781

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Malgré une vacance technique liée à la libération des logements mis en vente, le taux d'occupation financier des biens détenus par SOFIPIERRE s'est maintenu à un niveau élevé (97,24%), en léger retrait par rapport à celui de l'année précédente (97,41%).

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

La vacance de 2,76 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 60 415 €.

Evolution du taux d'occupation financier entre 2002 et 2007

2002	2003	2004	2005	2006	2007
95,19%	97,13%	96,61%	96,79%	97,41%	97,24%

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIIONS ET RENOUELEMENTS DE BAUX

La gestion locative a été marquée par un renouvellement de bail à Boulogne Billancourt (Chambre de Commerce et d'industrie) avec une progression significative du loyer (+ 27,3 %). Deux relocations à Paris et Toulouse ont également été réalisées. Aucune cession de bail n'a eu lieu au cours de l'exercice 2007.

En euros	Ancien loyer	Nouveau loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (en %)
Locations / Relocations	234 525	238 308	3 783	+ 1,61 %
Cessions de baux	-	-	-	-
Renouvellements baux	99 573	126 760	27 187	+ 27,30 %
Total	334 098	365 068	30 970	+ 9,27 %

Au total, la gestion locative a permis de faire progresser les loyers en année pleine de 9,27 % pour les baux concernés.

HONORAIRES DE RELOCATION

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être amenée à signer avec GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE se sont élevés à 11 122,80 € HT en 2007.

LITIGES

Au 31 décembre 2007, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, SOFIPIERRE n'était partie prenante dans aucun contentieux ou litige notable.

GESTION IMMOBILIERE

GROS TRAVAUX - REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, de même que pour les exercices précédents, une provision pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants a été constituée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2007.

Au 31 décembre 2007, la situation comptable de cette provision s'établit donc ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2006	353 846 €
+ Nouvelle provision constituée en 2007	65 845 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2007	- 39 198 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2007	380 494 €

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 2008-2012 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2008 et 2009, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2010, 2011 et 2012, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.

SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, assure aux conditions du marché les fonctions de syndic des immeubles de la rue de Grenelle à Paris, et de la rue de la Saussière à Boulogne Billancourt. Les honoraires au titre de ces prestations ont représenté 26 988,50 € HT en 2007.

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2007 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

La politique d'arbitrage des logements et de recours à l'emprunt a continué à porter ses fruits en 2007. Le résultat par part de SOFIPIERRE passe de 21,60 € en 2006 à 23,53 € en 2007, soit une progression de 8,94%, et autorise une nouvelle progression du dividende.

<i>En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice</i>	EXERCICE 2003		EXERCICE 2004		EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007	
	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	19,25	99,8%	22,80	98,9%	30,64	98,2%	35,89	96,0%	38,75	95,0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,2%	0,26	1,1%	0,55	1,8%	1,48	4,0%	2,06	5,0%
TOTAL DES REVENUS	19,29	100,0%	23,06	100,0%	31,19	100,0%	37,38	100,0%	40,81	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	1,91	9,9%	2,27	9,8%	3,06	9,8%	3,59	9,6%	3,87	9,5%
Autres frais de gestion	1,10	5,7%	1,41	6,1%	2,19	7,0%	1,95	5,2%	2,45	6,0%
Charges locatives non récupérées	1,62	8,4%	2,17	9,4%	1,53	4,9%	2,29	6,1%	1,74	4,3%
Sous total CHARGES EXTERNES	4,63	24,0%	5,85	25,4%	6,78	21,7%	7,83	21,0%	8,06	19,7%
Charges financières	0,74	3,8%	1,85	8,0%	4,28	13,7%	6,81	18,2%	8,01	19,6%
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	0,78	4,0%	1,12	4,8%	1,29	4,1%	1,13	3,0%	1,21	3,0%
Sous total CHARGES INTERNES	1,52	7,9%	2,97	12,9%	5,57	17,9%	7,94	21,2%	9,22	22,6%
TOTAL DES CHARGES	6,15	31,9%	8,82	38,2%	12,35	39,6%	15,77	42,2%	17,28	42,3%
RESULTAT COURANT	13,14	68,1%	14,24	61,8%	18,85	60,4%	21,60	57,8%	23,53	57,7%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,52	59,7%	12,12	52,6%	14,52	46,5%	18,00	48,2%	20,04	49,1%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,50	59,6%	12,05	52,3%	14,39	46,1%	17,62	47,1%	19,49	47,8%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	1,62		2,12		4,33		3,60		3,49	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	12,12		13,69		17,87		21,44		25,06	

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1) (dont commissions de la Société de Gestion)	Pourcentage
2003	1 031 115 €	323 182 € [103 251]	31,34%
2004	1 240 211 €	478 181 € [124 021]	38,55%
2005	1 709 552 €	690 315 € [171 307]	40,38%
2006	2 023 494 €	892 353 € [202 976]	44,10%
2007	2 168 258 €	977 748 € [219 102]	45,09%

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

Hors frais financiers liés à la dette, le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives ressort à 14,28 % en 2007 contre 15,15 % l'exercice précédent.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX DE SORTIE ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
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%
2006	305,00 €	274,50 €	12,26%	13,63%	5,90%	6,56%
2007	365,00 €	328,50 €	11,18%	12,42%	5,49%	6,10%

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

Outre une rentabilité de 5,49% (dividende rapporté au prix de la part en début d'exercice), la part de la SCPI a été revalorisée à trois reprises au cours de l'exercice pour s'établir à 435 € au 31 décembre 2007, soit une progression de 19,18%.

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 2007.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations d'ATISREAL, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

<i>en Euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE REALISATION SUR LA BASE DES EXPERTISES	VALEUR DE RECONSTITUTION SUR LA BASE DES EXPERTISES
Valeur des immeubles	23 216 836	30 303 000	30 303 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	2 562 484		1 818 180
- Amortissements	-2 562 484		
- Dépréciation d'actifs	-1 686 107		
- Provision pour gros entretien	-380 494		
SOUS TOTAL	21 150 235	30 303 000	32 121 180
Agencements	4 015 562		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	4 015 562	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	15 669	15 669	15 669
Liquidités nettes à investir	-6 982 223	-6 982 223	-6 982 223
SOUS TOTAL	-6 966 554	-6 966 554	-6 966 554
Commission de souscription	3 278 515		2 794 958
- Amortissements	-3 278 515		
SOUS TOTAL	0	0	2 794 958
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	18 199 243	23 336 446	27 949 585
Nombre de parts sociales au 31/12/2007	56 734	56 734	56 734
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2008 du solde du dividende 2007.	320,78	411,33	492,64
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2008 du solde du dividende 2007	328,60	419,15	500,46

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

<i>En euros</i>	31/12/2006	31/12/2007	Δ 2007/2006
	Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	325,01	320,78	-1,30%
Valeur de réalisation / part	363,98	411,33	13,01%
Valeur de reconstitution / part	435,98	492,64	13,00%
	Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	333,02	328,60	-1,33%
Valeur de réalisation / part	372,00	419,15	12,67%
Valeur de reconstitution / part	444,00	500,46	12,72%

FISCALITE

FISCALITE 2007 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 44,78 €	- Produits financiers	: 2,04 €
- Frais et charges déductibles	: 14,58 €		
- Intérêts d'emprunts	: 7,72 €		
= Revenus fonciers nets	: 22,48 €		
Rappel Dividende	: 20,04 €		

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

- Revenu imposable : 9,32 €

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 « 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.

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. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

PERSPECTIVES

Dans les limites autorisées par la loi, la Société de Gestion poursuivra sa politique d'arbitrage des logements au fur et à mesure de leur vacance pour réinvestir la trésorerie disponible dans des actifs immobiliers commerciaux et de bureaux en ayant recours à l'effet de levier de l'emprunt.

Afin de financer cette politique, il est proposé à l'Assemblée Générale, de donner l'autorisation à la Société de Gestion de contracter en une ou plusieurs tranches de nouveaux emprunts dans la limite d'un endettement maximum de la SCPI de 15 151 500 €.

En effet, conformément aux statuts de la SCPI, le plafond maximum d'endettement a été fixé à 50 % de la valeur de réalisation des immeubles déterminée par ATISREAL au 31 décembre 2007.

Valeur de réalisation au 31 décembre 2007	Endettement maximum autorisé par les statuts	Dette bancaire au 31 décembre 2007	Capacité d'emprunt au 1^{er} janvier 2008
30 303 000 €	15 151 500 €	8 634 310 €	6 517 190 €

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2007

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2007		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	27 232 398	30 303 000	27 287 565	26 989 400
Immobilisations en cours	0	0	16 300	16 300
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 1 686 107		- 2 166 220	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 380 494		- 353 846	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	= 25 165 797	= 30 303 000	= 24 783 799	= 27 005 700
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0		
Immobilisations incorporelles		0		
Immobilisations corporelles d'exploitation		0		
Immobilisations financières	15 669	15 669	14 624	14 624
Créances				
Locataires et comptes rattachés	159 143	159 143	131 790	131 790
Autres créances	249 332	249 332	314 524	314 524
Provisions pour dépréciation des créances	- 66 436	- 66 436	- 63 587	- 63 587
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 567 259	2 567 259	3 461 235	3 461 235
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	159 991	159 991	186 289	186 289
Provisions générales pour risques et charges	-	0	-	0
Dettes				
Dettes financières	- 9 137 178	- 9 137 178	- 9 326 183	- 9 326 183
Dettes d'exploitation	- 850 337	- 850 337	- 879 697	- 879 697
Dettes diverses	- 64 528	- 64 528	- 60 786	- 60 786
TOTAL II	= -6 967 086	= -6 967 086	= -6 221 791	= -6 221 791
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 297	2 297	2 023	2 023
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		0
Produits constatés d'avance	- 1 765	- 1 765	- 35 745	- 35 745
TOTAL III	= 532	= 532	= -33 722	= -33 722
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 18 199 243	=	= 18 528 286	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 23 336 446	=	= 20 750 187

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture au 31.12.06	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.07
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	8 665 368		-41 800	8 623 568
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	19 459 925		229 407	19 689 332
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-8 208 220		-48 667	-8 256 887
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	-2 635 535		-667 450	-3 302 985
Réserves	24 350			24 350
Report à nouveau	922 599	205 724		1 128 323
Résultat de l'exercice	1 222 296	-1 222 296	1 331 370	1 331 370
Acomptes sur distribution	-1 016 572	1 016 572	-1 131 902	-1 131 902
Résultat de l'exercice 1998	391 692			391 692
Acomptes sur distribution 1998	-297 618			-297 618
TOTAL GENERAL	18 528 286	0	-329 042	18 199 243

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2007	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2006
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 168 259	2 023 494
Charges facturées	208 171	219 649
Impôts facturés	182 040	121 228
Produits annexes	24 458	6 263
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	27 313	1 996
Provisions pour grosses réparations	39 198	17 957
Provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	275 684	39 779
Autres produits	3	938
Total des produits d'exploitation	2 925 127	2 431 304
Produits financiers		
Produits financiers	116 397	83 954
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	116 397	83 954
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	0	0
TOTAL DES PRODUITS	3 041 524	2 515 258
Solde débiteur = perte		
Total général	3 041 524	2 515 258

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2007	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2006
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	390 212	340 877
Charges d'entretien du patrimoine locatif	60 148	42 933
Grosses réparations	39 198	17 957
Autres charges immobilières	38 235	86 773
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	219 102	202 976
Commission de souscription	36 910	38 585
Frais d'acquisitions	238 775	1 194
Diverses charges d'exploitation	112 572	110 426
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	30 162	5 126
Provisions pour grosses réparations	65 845	61 084
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	25 889	3
Total des charges d'exploitation	1 257 047	907 932
Charges financières		
Charges financières diverses	453 108	385 030
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	453 108	385 030
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	0	0
TOTAL DES CHARGES	1 710 154	1 292 962
Solde créditeur = bénéfice	1 331 370	1 222 296
Total général	3 041 524	2 515 258

ANNEXE

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

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

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

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

• Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant de 23 216 836 €,
- les agencements et aménagements pour un montant de 4 015 562 €,
- les dépréciations des immobilisations locatives de - 1 686 107 €.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Au 31 décembre 2007, la situation comptable de cette provision s'établit ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2006 :	353 846 €
+ Nouvelle provision constituée en 2007 :	+ 65 845 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2007 :	- 39 198 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2007 :	380 494 €

Un plan pluriannuel prévisionnel de travaux a été établi pour les exercices 2008 à 2012 sur la base de travaux d'ores et déjà identifiés complété par une analyse statistique.

• Immobilisations financières

Ce compte correspond aux divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 15 669 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2007, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires, le plus souvent pour les termes échus, soit 71 128 €,
- les loyers et charges dus par les locataires « douteux » soit 88 014 €, provisionnés à hauteur de 66 436 €. 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 231 005 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 169 700 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 18 327 € (essentiellement de la TVA déductible pour 17 568 €).

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie au 31 décembre 2007 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 2 567 259 €
- Disponibilités en banque : 159 991 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires 8 634 310 €
- Intérêts courus non échus 53 561 €
- Dépôts de garantie 449 307 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) 61 789 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 169 700 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 81 849,15 €) 106 844 €
- Dettes fiscales / TVA 28 907 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 33 985 €
- Dividendes du 4ème trimestre 443 582 €
- Dettes sur immobilisations 4 793 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 64 528 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

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

<i>en Euros</i>	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	19 689 332	
Ecart sur dépréciation d'actifs		1 686 107
Frais acquisitions		2 021 494
Frais acquisitions sur actifs vendus		540 990
Commission de souscription		3 278 515
Ecart sur remboursements de parts		729 781
Solde non affecté de la prime d'émission	11 432 446	

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

Au 31 décembre 2007, les moins values cumulées réalisées sur cession d'immeubles s'élevaient à – 3 302 985 €.

- **Résultat de l'exercice**

- Le résultat au 31 décembre 2007 ressort à : 1 331 369,65 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 688 320,45 €
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2008 s'est élevé à : 443 581,71 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 199 467,49 €

- *Etat de l'actif immobilisé*

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2006	Entrées	Sorties	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	22 370 175	2 410 733	1 564 072	23 216 836
Immobilisations en cours	16 300	0	16 300	0
Immobilisations corporelles d'exploitation	4 917 390		901 828	4 015 562
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	14 624	1 045		15 669
	27 318 489	2 411 778	2 482 200	27 248 067

- *Etat des amortissements et provisions*

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2006	Dotations	Reprises	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2007
Immobilisations corporelles				
Agencements	0			0
Terrains et constructions locatives	2 166 220		480 113	1 686 107
Créances				
Créances douteuses	63 587	30 162	27 313	66 436
Provisions				
Pour risques	0		0	0
Pour grosses réparations	353 846	65 845	39 198	380 494
	2 583 653	96 007	546 623	2 133 038

- *Produits constatés d'avance*

Ils s'élèvent à 1 765 € 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, la Société Générale et HSBC France, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens suivants financés par emprunt : rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt, rue Mesplé à Toulouse, rue de la convention à Bonneuil sur Marne, place des Cordeliers à Auxerre, le portefeuille ISMO (avenue du Général Leclerc / rue Poirier de Narcay, rue de liège / rue Amsterdam, rue Gay-Lussac, rue du chemin vert et rue du Dragon à Paris), Bd Magenta à Paris, rue Albert Sarraut à Versailles, rue de Reuilly à Paris, rue du Faubourg St Antoine à Paris, Bd des Coquibus à Evry, avenue du Président Ramadier à Limoges, rue du Dr Zamenhof à Rueil Malmaison, place du théâtre à Chambéry et rue Lepelletier à Lille.

- *Autres engagements hors bilan*

Au 31 décembre 2007, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat. Une offre ferme a en revanche été acceptée et porte sur deux locaux commerciaux à Lille (59) pour 761 K€ frais inclus.

Les engagements reçus correspondent aux promesses de vente de logements en cours. Au 31 décembre 2007, deux promesses ont été signées. Elles portent sur un appartement et un local à Versailles et sur un appartement à Nîmes pour un prix net vendeur de 1 074 785 €.

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• *Produits*

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :	2 192 717 €
- les charges et taxes refacturées :	390 212 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	116 397 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Les produits annexes, soit 24 458 €, 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 :	390 212 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	208 171 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	182 040 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	60 148 €
- les gros travaux et réparations :	39 198 €
- le poste « autres charges immobilières » :	38 235 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	38 316 €
- <i>dont assurances</i>	- 81 €

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.

Les charges d'assurances quasi nulles constatées en 2007 s'expliquent par une renégociation à la baisse et un changement de compagnie qui se sont soldés par d'importantes régularisations au titre de l'exercice passé.

• *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 2007 s'établit à 219 102 €.

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 2007 à :

- frais de souscription :	36 910 €
- frais d'achat du patrimoine :	238 775 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 112 572 €, sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise d'ATISREAL	12 370 €
- des honoraires du commissaire aux comptes	13 401 €
- des honoraires divers (dont frais de défense de l'ADAHAP pour l'exercice 2007 pour 18 685 €)	58 221 €
- de la TVA non récupérable	8 369 €
- de frais postaux	5 221 €
- des jetons de présence	7 000 €

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 1 975 €.

- *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 65 845 €.
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 30 162 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2007

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.

<i>en Euros</i>	31.12.2007			31.12.2006		
	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
Habitations	9 081 690	7 105 000	-1 976 690	11 629 926	7 842 000	-3 787 926
Bureaux	7 504 062	9 078 000	1 573 938	7 504 062	8 367 000	862 938
Commerces	9 887 287	13 280 000	3 392 713	7 394 217	9 883 000	2 488 783
Entrepôts	759 360	840 000	80 640	759 360	897 400	138 040
TOTAL	27 232 399	30 303 000	3 070 601	27 287 565	26 989 400	-298 165

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 2007. Il est à noter également que pour la première année, depuis la reprise de la gestion par SOFIDY, la comparaison des valeurs vénales et des prix d'achat fait ressortir une plus-value latente globale.

TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2007

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient
PARIS	75007	94, rue de Grenelle	DOLOY	Hab	2p / +1	47	11/10/1989	4 074 352,86	2 350 192,92	422 370,45	6 846 916,25
			GAZZANO/POZZI	Hab	2p / +2	47					
			JOHNSON	Hab	2p / +3	47					
			MOORE	Hab	3p / +1	56					
			DE MONTAL	Hab	3p / +3	122					
			DURAND/BEHARD	Hab	5/6p / +4&+5	148					
			Local dans la cours	Hab	RDC	34					
			Libre	Hab	Pk / -1						
			LEFEVRE	Hab	Pk / -1						
			DURAND/BEHARD	Hab	Pk / -1						
			PICCIOTTO	Hab	Pk / -1						
			CHEVALIER GONZAGUE	Hab	Pk / -1						
			BOURGEON	Hab	Pk / -1						
			BOURGEON	Hab	Pk / -1						
			LIOU	Hab	Pk / -1						
			ROGER	Hab	Pk / -2						
			RYST	Hab	Pk / -2						
			HOPKINS RUPERT	Hab	Pk / -2						
			Libre	Hab	Pk / -2						
			GARDIENNE	Hab	Pk / -2						
ROGER	Hab	Pk / -2									
DE MONTAL	Hab	Pk / -1									
TERRAY	Hab	Pk / -2									
VERSAILLES	78000	52, ave de Sceaux	Libre	Hab	2p / RDC	30	14/06/1990	358 811,89	518 259,93	37 920,59	914 992,41
			Libre	Hab	St / RDC	32					
			BILLORE	Hab	4p / RDC&+1	78					
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	Bou	RDC	71	28/12/1990	759 651,13	944 730,70	104 088,32	1 808 470,15
			BALOO	Bou	RDC	50					
			Eurocom Systems	Bou	RDC	45					
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	15					
			OPTIQUE SERRE	Bou	RDC	129					
			HEYRAUD	Bou	RDC	206					
			VOULALAS	Hab	3p / +2	61					
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SEVRY	Hab	2p / +2	46	(suite)				
			MARSE	Hab	3p / +2	67					
			Libre	Hab	3p / +3	69					
			RODET	Hab	3p / +4	60					
			Libre	Hab	3p / +4	71					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	C.C.I.	Bur	+ 1	178	03/05/1994	2 640 416,98	202 378,65	64 503,07	2 907 298,70
			C.C.I.	Bur	+ 2	178					
			C.C.I.	Bur	RDC	68					
			C.C.I.	Bur	12 Pk / -1						

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	HOST BROADCAST	Bur	+ 3	182	(suite)				
			HOST BROADCAST	Bur	3 Pk / -2						
			HOST BROADCAST	Bur	+ 4	182					
			HOST BROADCAST	Bur	+ 5	160					
			HOST BROADCAST	Bur	8 Pk / -2						
			ARC	Bur	3 Pk / -2						
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	POMAFI (CROZATIER)	Mag	RDC	144	03/03/2000	189 036,78		15 056,40	204 093,18
			MV2J	Mag	RDC	50					
			SODIM (CUISINE PLUS)	Mag	RDC	149					
METZ	57050	57/57 bis, ave de l'Abbaye St Eloy	Libre	Mag	SS/RDC/+1	89	06/03/2000	176 840,86		8 647,52	185 488,38
			Libre	Mag	RDC/+1	374					
			KETTNER France	Mag		23					
			Libre	Mag	RDC/+1	39					
			I.2.F. (Agence Immobilière)	Mag	RDC/+1	10					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	LA HALLE	Mag	RDC	152	20/03/2000	109 763,29		8 984,21	118 747,50
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	MANPOWER	Bou	RDC	105	02/08/2001	182 938,82		12 094,00	195 032,82
VILLENEUVE ST GEORGES	94190	25, rue de Paris	BOUSTRON	Bou	RDC/+1/+2	179	03/10/2001	73 175,53		12 424,31	85 599,84
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	ED	Mag	RDC	132	31/10/2001	103 207,98		6 081,27	109 289,25
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	Bou	RDC/SS	28	14/12/2001	73 175,53		6 087,90	79 263,43
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	BNP	Bou		194	14/12/2001	594 551,17		24 393,81	618 944,98
			SOLEIL D'OR	Bou		104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	Mag	RDC	765	11/10/2002	282 031,00		28 132,06	310 163,06
BONDOUFLE	91070	rue du Canal	COSTE	Mag	RDC/+1	1575	25/11/2002	343 328,81		41 013,93	384 342,74
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	Ent	RDC/+1	1283	29/07/2003	759 360,00		41 680,57	801 040,57
SAINT DENIS	93000	34-36, bd Jules Guesde	BANQUE POPULAIRE	Bur		38	17/12/2003	304 565,90			304 565,90
			OPAC COMMUNAUTAIRE	Bur	RDC/SS+1	209					
			ORANGE France	Bur		2					
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Département Haute Garonne	Bur	1er/ss	1010	15/06/2004	1 456 000,00		138 947,88	1 594 947,88
BONNEUIL SUR	94380	17 rue de la convention	Kloum	Mag	RDC	883	23/07/2004	1 000 000,00		65 740,64	1 065 740,64
AUXERRE	89000	6 - 10 - 14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	Bou	RDC/cave	115	04/11/2004	400 000,00		47 232,28	447 232,28
			MELISSANDE	Bou	RDC	244					
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	20 rue de l'Aluminium	Assedic	Bur	RDC	81	10/11/2004	80 700,00		10 493,96	91 193,96
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc	G E D	Bou	RDC	72	15/12/2004	280 000,00		32 560,88	312 560,88
PARIS	75009	19 rue de liège / 58 rue Amsterdam	BEN SOUSSAN JO MARCEL	Bou	RDC	19	15/12/2004	61 000,00		7 132,94	68 132,94
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Sarl NEGAR	Bou	RDC	40	15/12/2004	182 000,00		21 181,99	203 181,99
PARIS	75011	112 rue du chemin vert	SYNERGIE	Bou	RDC	175	15/12/2004	241 000,00		28 032,36	269 032,36
PARIS	75006	6 rue du Dragon	RENDEZ VOUS	Bou	RDC	61	15/12/2004	1 116 000,00		129 677,86	1 245 677,86
			VICTOR GROS DISTRIBUTION	Bou	RDC	38					
PARIS	75010	16 Bld Magenta	SARL VOLTAIRE COMMUNICATION	Bou	RDC	258	15/04/2005	685 000,00		88 577,51	773 577,51
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarraut	MARLY PLUS	Mag	RDC	388	28/04/2005	550 000,00		65 275,48	615 275,48
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	Bou	RDC	202	10/05/2005	541 195,00		97 041,35	638 236,35
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	AU BONHEUR DES RONDES	Bou	RDC	33	19/07/2005	228 000,00		26 487,87	254 487,87

Situation du local	CP	Adresse	Locataire	Cat.	Type & Etage	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition	Montant des travaux	Frais d'achat payés	Prix de revient
EVRY	91000	56 Bld des Coquibus	UNIVERSITE EVRY VAL D'ESSONNE	Bur	RDC	2240	27/12/2005	2 820 000,00		181 137,01	3 001 137,01
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Sté Générale	bou	RDC	88	06/01/2006	140 000,00		10 035,10	150 035,10
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de	SARL TERRE D'ARTS ET D'ACTION	bou	RDC	75	12/02/2007	320 000,00		44 699,88	364 699,88
LILLE	59000	37 Rue Lepelletier	KIRA (Prêtà porter)	bou	RDC	77	06/04/2007	600 000,00		71 774,69	671 774,69
CHAMBERY	73000	9 Rue Denfert Rocherault	NOCIBE (Parfumerie)	bou	RDC	200	16/04/2007	720 000,00		85 469,60	805 469,60
NANTES	44000	2 Boulevard Babin Chevaye	Charifi	bou	RDC	55	20/06/2007	300 000,00		19 008,90	319 008,90
			Bretauudeau	bou	RDC	33					
			Ircem	bou	RDC	66					
AUXERRE	89000	22 Rue de la fecauderie	Ducros Leatitia	Bou	RDC	81	13/07/2007	130 000,00		17 497,55	147 497,55
PARIS	75011	50 Ruie de la Folie Régnault	Wu Ling Yong	Bou	RDC	45	27/07/2007	186 286,00			186 286,00
MONTREUIL	93100	19 Rue des Deux Communes	Sonia	Bou	RDC	76	27/07/2007	154 447,00			154 447,00
TOTAL						14 781 m²		23 216 836,53	4 015 562,20	2 021 484,14	29 253 882,89

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 2007.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises, le 30 mai 2007, le 15 novembre 2007 et le 4 mars 2008 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2007.

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 2007 et perspectives 2008.

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 2007, deux appartements à Nîmes, deux à Paris et un à Versailles ainsi que trois parkings à Paris ont été vendus pour un prix global net vendeur de 1 798 450 €, dégageant une moins-value de 667 450 €.

Sur les bénéfices de l'exercice 2007, la Société de Gestion a distribué entre les associés un montant total de dividendes de 1 131 902 € procurant un rendement de 5,49% tout en dotant le report à nouveau d'un montant de 199 468 €. Avec les reports à nouveaux des exercices antérieurs, votre SCPI dispose désormais d'un report à nouveau de 1 327 7791 €. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour grosses réparations qui totalise désormais 380 494 €.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2007, 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 des 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 2007 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI 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 ATISREAL, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 13 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1) Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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 922 599 €, un résultat de l'exercice 1998 en instance d'affectation de 391 692 € et des acomptes sur dividende au titre de l'exercice 1998 de 297 618 €.

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

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, l'annexe précise qu'elles sont constituées sur la base d'un pourcentage des loyers. Au titre de cet exercice, la société de gestion nous a fourni un plan pluriannuel prévisionnel de travaux pour les exercices 2008 à 2012. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée. La provision constituée au 31 décembre 2007 couvre les travaux mentionnés sur le plan prévisionnel des années 2008 à 2012.

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

3) Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes 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 7 mars 2008

Cabinet MG SOFINTEX
Membre de Deloitte Touche Tohmatsu
Jean GUEZ
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES Exercice clos le 31 décembre 2007

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 m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION NOUVELLE CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE :

- Votre assemblée générale du 30 mai 2007 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 remboursé au cours de l'exercice à l'association ADAHAP la somme de 15 077,97 € HT et a pris en charge par voie de provision la somme de 3 606,65 € HT.

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.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2007 un montant de 219 101,69 €.

- 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 36 909,50 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2007.

Fait à Maisons-Alfort, le 7 mars 2008

Cabinet MG SOFINTEX
Membre de Deloitte Touche Tohmatsu
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 2007 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 2007 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat, soit 1 331 369,65 €, à la distribution d'un dividende de 1 131 902,16 €, somme qui a déjà été versée aux associés sous forme de quatre acomptes, et au report à nouveau pour 199 467,49 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 20,04 €.

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 15 151 500 € en vue d'acquies un ou plusieurs biens. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2007 des lots n° 107 et 145 de l'immeuble de Nîmes, n° 10 et 20 de l'immeuble de Versailles et n°3, 12, 28, 30 et 33 de la rue de Grenelle à Paris, ayant dégagé des moins-values pour un montant global de 667 450 €, et demande à la société de gestion de réinvestir le produit de ces ventes soit 1 798 450 €.

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 2008.

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 2007.

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 approuve l'adhésion de SOFIPIERRE à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) et la cotisation annuelle de 1 975 € versée à ce titre en 2007.

DIXIEME RESOLUTION

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

- Monsieur Henri TIESSEN
- Monsieur Patrick ARDIZZONI
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Serge DRAHMANI
- Monsieur Régis GALPIN
- Monsieur Miguel GARCIA
- Madame Sophie HUGUET
- Monsieur Philippe HURBIN
- Monsieur Jacques MARY

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, nomme les huit 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 2010.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet MG SOFINTEX, membre de DELOITTE TOUCHE TOHMATSU, représenté par Monsieur Jean GUEZ, arrive à échéance et décide de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes le cabinet GUINARD, représenté par Monsieur Erwan GUINARD, pour une durée de six ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2014 statuant sur les comptes de 2013.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes de Monsieur Patrick MESSAGEOT arrive à échéance et décide de nommer en qualité de suppléant du Commissaire aux Comptes Monsieur Jean-Thierry ROUMAGNE pour une durée de six ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2014 statuant sur les comptes de 2013.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 7 500 € pour l'exercice 2008, outre le remboursement de tous frais de déplacement.

QUATORZIEME 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.