



# SOFIPIERRE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°87

*Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2011*

*----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2011 au 30 juin 2011 -----*

### **SP** EVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable -

Au cours du premier trimestre 2011, la collecte brute de la SCPI s'établit à 2.524.790 € pour une collecte nette de retraits de 2.353.502 €. Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

|                                | Nouvelles parts souscrites | Retraits de parts | Cessions de parts | Nombre de parts en attente de cession | Cumul parts souscrites | Cumul capital nominal en € | Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en euros |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|--|
| Cumul au 31.12.2010            |                            |                   |                   |                                       | 71.100                 | 10.807.200                 | 33.061.500   |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2011 | 5.219                      | 366               | 37                | 0                                     | 75.953                 | 11.544.856                 | 39.495.560   |
| Total                          | 5.219                      | 366               | 37                | 0                                     | 75.953                 | 11.544.856                 | 39.495.560   |

Le montant des capitaux collectés pour les 5.219 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 793.288 €  
 Prime d'émission : 1.731.502 €  
**Montant collecté : 2.524.790 €**

Le nombre d'associés au 31 mars 2011 est de **810**.

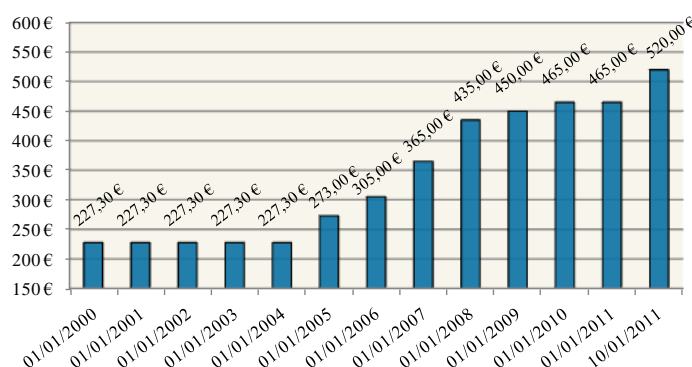
### **SP** PRIX DE LA PART

#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le 10 janvier 2011 le prix de souscription de la part a été porté de 465 € à 520 € et le prix de retrait de 418,50 € à 468 €. Les retraits sont traités en fin de mois.

|                             | Prix en vigueur depuis le 10 janvier 2011 |
|-----------------------------|---|
| Valeur Nominale             | 152,00 €                                  |
| Prime d'émission            | 368,00 €                                  |
| <b>Prix de souscription</b> | <b>520,00 €</b>                           |
| Commission de souscription  | - 52,00 €                                 |
| <b>Prix de retrait</b>      | <b>468,00 €</b>                           |

#### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER\*



\* depuis la reprise de la gestion par Sofidy en octobre 1999

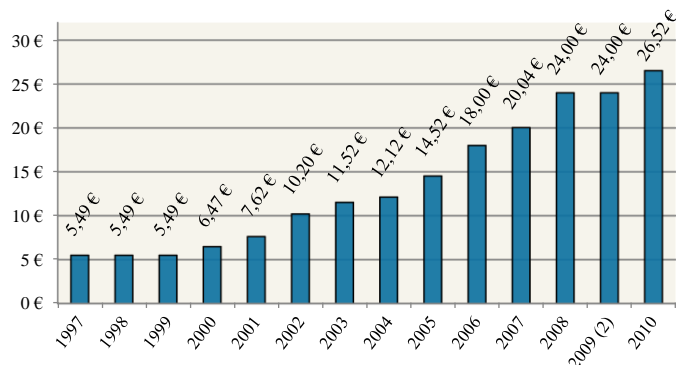
Société de Gestion *Sofidy*

Tél. : 0169 87 02 00 – Fax : 0169 87 02 01 – [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## ACOMPTES DE L'EXERCICE

|                                       | 2010    | Prévision 2011                  | Date paiement |
|---------------------------------------|---------|---------------------------------|---------------|
| Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :   | 5,01 €  | <b>5,01 €</b>                   | Fin avril     |
| Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :  | 5,01 €  |                                 | Fin juillet   |
| Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :  | 5,01 €  |                                 | Fin octobre   |
| Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :  | 11,49 € |                                 | Fin janvier   |
| Dividende ordinaire annuel :          | 26,52 € | <b>Entre 25,50 € et 27,00 €</b> |               |
| Rentabilité par part <sup>(1)</sup> : | 5,70 %  |                                 |               |

## HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE



(1) dividende ordinaire annuel rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) le dividende ordinaire a été complété par un dividende exceptionnel de 12 € par part versé le 15 juin 2009.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2011, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,01 € pour une part de pleine jouissance, ou 4,99 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 4,96 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

## DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2011 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

|       | Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription |        |        |        |        |        |
|-------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
|       | avant le 31/10/10   | Nov-10 | Dec-10 | Jan-11 | Fev-11 | Mar-11 |
| 1T11  | 5,01  | 3,34   | 1,67   | 0      | 0      | 0      |
| 2T11  |   |        |        |        |        |        |
| 3T11  |   |        |        |        |        |        |
| 4T11  |   |        |        |        |        |        |
| TOTAL | 5,01  | 3,34   | 1,67   | 0      | 0      | 0      |

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

L'opération d'externalisation initiée au cours du quatrième trimestre 2010 avec le groupe Barclays (acquisition de deux agences bancaires) s'est poursuivie au premier trimestre 2011 avec l'acquisition d'une troisième agence à Lille. Comme pour les deux précédents, cet investissement a été réalisé en indivision avec la SCPI IMMORENTE pour un prix de revient de 0,6 M€ correspondant à la quote-part de 20% de SOFIPIERRE dans cette indivision.

| Type                     | Situation                      | Locataires / Activités | Surface en m <sup>2</sup> (1) | Prix d'acquisition frais inclus (1) | Date acquisition |
|--------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Commerce de centre-ville | 79 rue Nationale<br>LILLE (59) | Barclays Bank / Banque | 89                            | 574.170 €                           | 30/03/2011       |
| <b>TOTAL</b>             |                                |                        | <b>89</b>                     | <b>574.170 €</b>                    |                  |

(1) Pour la quote-part Sofipierre, soit 20%

La rentabilité immédiate moyenne de l'opération d'externalisation des trois agences bancaires s'établit à 6,5 %.

A cet acte signé, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 4,4 millions d'euros au 31 mars 2011.

## SP VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du premier trimestre 2011, un actif vacant à usage d'activité et de bureaux, situé à Bondoufle (91), a été cédé pour un prix net vendeur de 530 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 166 K€ (avant travaux de réfection et de dépollution engagés pour 64 K€). Ce prix de vente est supérieur de 3,92 % à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010.

### GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre écoulé, le bail d'un opérateur télécom (antenne relais installée sur le toit terrasse) a été renouvelé rue Jules Guesde à Saint-Denis (93). Le loyer annuel passe de 994 € à 1 300 € pour la quote-part SOFIPIERRE, soit 10 % (l'actif est détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE).

## SP SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2011 s'établit à **98,60 %**.

Le taux d'occupation financier des locaux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 2T10    | 3T10    | 4T10           | 1T11           |
|---------|---------|----------------|----------------|
| 98,19 % | 97,62 % | <b>97,79 %</b> | <b>98,60 %</b> |

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2011 des locaux s'établit à **95,46 %**.

Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

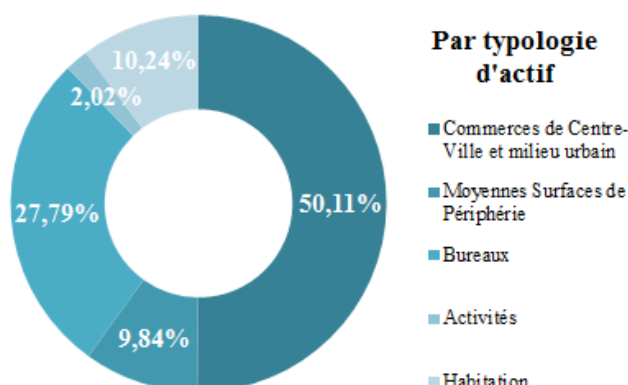
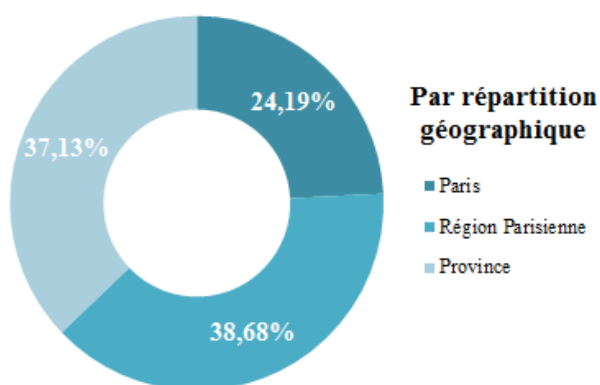
### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2011

- un appartement rue du Général Perrier à Nîmes – *proposé à la vente* ;
- une boutique de 55 m<sup>2</sup> à Nantes.

Par ailleurs, l'Université d'Evry, qui occupe actuellement 2.250 m<sup>2</sup> de bureaux situés boulevard des Coquibus dans le centre-ville d'Evry (91), a délivré congé pour le 1<sup>er</sup> septembre 2011. La société de gestion s'emploie d'ores et déjà à relouer.

## SP COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2011

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu.

## FISCALITE DES REVENUS

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

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

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels).

Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 31,3 % (dont 12,3 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire (19 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011).

Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,3 % et les verse directement à l'administration fiscale.

## FISCALITE DES PLUS-VALUES

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

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Elles sont imposées selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière sous réserve du seuil d'exonération de 15.000 € applicable aux immeubles mais pas aux parts de SCPI. La plus-value brute bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 15 ans. De plus, un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la plus-value nette ainsi calculée est imposée au taux de 31,3 % (dont 12,3 % au titre des prélèvements sociaux).

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

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

## OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

Les associés souhaitant modifier leur option pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars de l'année en cours.

Il est précisé aux associés que cette option est indépendante de leur option éventuelle pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les dividendes d'actions et distributions assimilées.

## IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

En ce qui concerne la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> janvier 2011 s'établissait à **418,50 €**. A compter du 10 janvier 2011, elle s'établissait à **468,00 €**.



## INFORMATIONS DIVERSES

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

### MODALITES DE SORTIE

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Remboursement des parts (retrait)** demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.
- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### AUTRES INFORMATIONS

**L'Assemblée Générale annuelle** se tiendra le Jeudi 26 mai 2011 à 10h00 au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin trimestriel d'information sur le site internet de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)), dans l'onglet « produits » - « Documents téléchargeables ».

**Nature de la Société :**

**Visa de l'AMF délivré à la note d'information :**

**Agrément de l'AMF à SOFIDY :**

**Siège social :**

**Responsable de l'information :**

Société Civile de Placements Immobiliers

SCPI N°04-20 du 11 mai 2004 actualisée en janvier 2011

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

M. Christian FLAMARION - SOFIDY

303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

## COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION

A adresser à votre conseiller habituel ou à retourner à SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex



Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY (IMMORENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE, CIFOCONA, CIFOCONA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : ☐ IMMORENTE ☐ EFIMMO ☐ SOFIPIERRE ☐ CIFOCONA ☐ CIFOCONA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....