



28 rue Jeanne d'Arc – Orléans (45)



# SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°98

4<sup>ème</sup> trimestre 2013

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2014

« Les équipes de SOFIDY sont heureuses de vous présenter leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année et profitent de l'occasion pour vous remercier de la confiance que vous nous accordez depuis de longues années. L'année 2014 démarre avec la nécessaire mise en conformité de votre SCPI à la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentés lors de l'envoi du précédent bulletin. A ce titre nous vous informons qu'une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée début mars pour vous soumettre l'ensemble des dispositions nouvelles à adopter. Encore une excellente année à toutes et tous ! »

Jean-Marc PETER, Directeur Général

## EVOLUTION DU CAPITAL – SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2013, la collecte brute de la SCPI s'établit à 4.264.380 € pour une collecte nette des retraits de 4.159.404 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2013 est de **1 133**.

Le montant des capitaux collectés pour les 7.897 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 1.200.344 €

Prime d'émission : 3.064.036 €

**Montant collecté : 4.264.380 €**

	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 €
Cumul au 31.12.2012					91 172	13 858 144	47 409 440
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	5 299	140	100	0	96 331	14 642 312	50 092 120
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	6 982	720	0	0	102 593	15 594 136	55 400 220
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	3 656	345	0	0	105 904	16 097 408	57 188 160
4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	7 897	216	500	0	113 585	17 264 920	61 335 900
Total	23 834	1 421	600	0	113 585	17 264 920	61 335 900

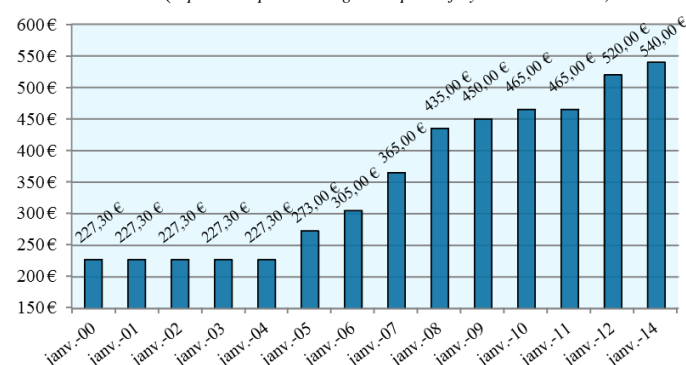
## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le 21 mai 2013, le prix de souscription de la part a été porté de 520 € à 540 € et le prix de retrait de 468 € à 486 €.

En € par part	Prix en vigueur depuis le 21 mai 2013
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	388,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>540,00 €</b>
Commission de souscription	- 54,00 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>486,00 €</b>

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER (depuis la reprise de la gestion par Sofidy en octobre 1999)



## PERFORMANCES FINANCIERES

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

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2013*	
sur 10 ans	12,99 %
sur 15 ans	9,39 %
sur 20 ans	3,70 %
depuis l'origine	2,37 %

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	27,00 €	27,00 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	0,39 €	1,46 €
(b) Prix de part acquéreur moyen de l'année	520,00 €	530,30 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>	<b>5,19 %</b>	<b>5,09 %</b>
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	509,06 €	520,00 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	520,00 €	530,30 €
<b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</b>	<b>+ 2,15 %</b>	<b>+ 1,98 %</b>

\* gestion reprise par SOFIDY en octobre 1999.

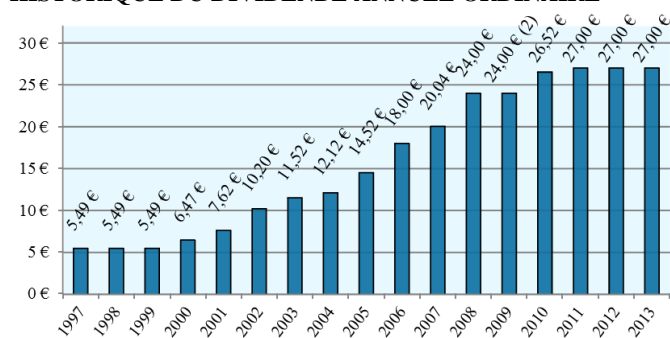
## SP DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	2013	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	11,97 €	11,97 €	Fin janvier
Dividende annuel par part	27,00 €	27,00 €	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,19 %	5,09 %	

(1) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE



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

Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, votre Société de Gestion est parvenue à maintenir le taux d'occupation proche de 90% et les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 27,00 € par part. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2013, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,09 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2014, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 11,97 € pour une part de pleine jouissance, ou 11,95 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 11,92 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2013 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/12	Nov-12	Dec-12	Jan-13	Fev-13	Mar-13	Avr-13	Mai-13	Juin-13	Juil-13	Août-13	Sept-13	Oct-13	Nov-13	Dec-13
1T13	5,01	3,34	1,67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T13	5,01	5,01	5,01	5,01	3,34	1,67	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T13	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	3,34	1,67	0	0	0	0	0	0
4T13	11,97	11,39	10,81	10,23	9,65	9,07	8,49	7,91	7,33	6,75	4,50	2,25	0	0	0
TOTAL	27,00	24,75	22,50	20,25	18,00	15,75	13,5	11,25	9,00	6,75	4,50	2,25	0	0	0

## SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs de cinq commerces de centre-ville pour un prix de revient de 3,6 M€. Les investissements réalisés ont notamment porté sur une boutique de vente de souvenirs de 218 m<sup>2</sup> située sous les arcades de la rue de Rivoli à Paris (1<sup>er</sup>) et une agence bancaire à Savigny-sur-Orge (91). Ils sont détaillés ci-dessous :

Type*	Situation	Locataires / Activités	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	SAUMUR - 44 rue Saint Jean	ETAM LINGERIE / prêt-à-porter	158 m <sup>2</sup>	356 640 €	24/10/2013
CCV	PARIS - 158 rue de Rivoli	WELCOME IN PARIS / vente de souvenirs	218 m <sup>2</sup>	2 177 261 €	20/11/2013
CCV	NICE - 18 rue Lamartine / 15 rue Biscara	LA VIE CLAIRE / produits diététiques	215 m <sup>2</sup>	748 650 €	26/11/2013
CCV	SAVIGNY-SUR-ORGE - 43 rue Henri Dunant	BNP PARIBAS / agence bancaire	314 m <sup>2</sup>	1 076 950 €	12/12/2013
CCV	ORLEANS - 28 rue Jeanne d'Arc	CENTURY 21 / agence immobilière	113 m <sup>2</sup>	324 500 €	12/12/2013
<b>TOTAL</b>			<b>1 018 m<sup>2</sup></b>	<b>4 684 001 €</b>	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques / \* CCV (commerce de centre-ville)

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,46 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 6,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

## SP VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2013 s'établit à **89,65 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

1T13	2T13	3T13	4T13
90,47 %	91,04 %	88,75 %	<b>89,65%</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2013 des locaux s'établit à **90,17 %**. 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 DECEMBRE 2013

- Deux appartements, dont un de 122 m<sup>2</sup> situé rue de Grenelle à Paris (7<sup>ème</sup>) et un de 46 m<sup>2</sup> situé boulevard du Général Perrier à Nîmes (30) ;
- Trois commerces de centre-ville : une boutique de 61 m<sup>2</sup> située rue du Dragon à Paris (6<sup>ème</sup>), une boutique de 162 m<sup>2</sup> boulevard Jean-Jaurès à Clichy (92) et une boutique de 244 m<sup>2</sup> située rue des Cordeliers à Auxerre (89) ;
- 1.638 m<sup>2</sup> de bureaux situés boulevard des Coquibus à Evry (91).

### ARBITRAGES

Au 31 décembre 2013, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 0,1 M€.

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

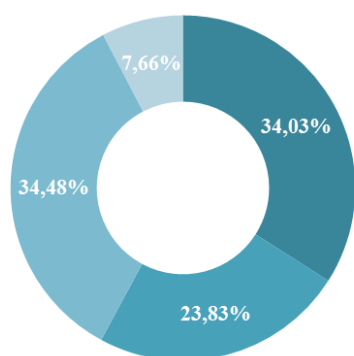
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	339 m <sup>2</sup>	91 605 €	92 727 €
Relocations	3	593 m <sup>2</sup>	165 777 €	171 915 €
Déspécialisations	2	94 m <sup>2</sup>	35 418 €	35 418 €
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>1 026 m<sup>2</sup></b>	<b>292 800 €</b>	<b>300 060 €</b>
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				15 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre : 1 216 893 €.

## SP COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

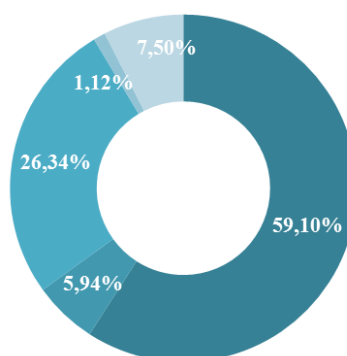
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Valeur estimée du patrimoine : 71,9 M€**



#### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Etranger



#### Par typologie d'actif

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

## SP POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2013

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
25,4 M€	35,35%	3,44%	73,47%	/ 26,53%	11 ans et 7 mois

Conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 31 M€.

## 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 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la Loi de Finances pour 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1er janvier 2013, un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, que la Société de gestion prélèvera désormais avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers (soit revenu fiscal de référence 2011) est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, **peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement**. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les **prélèvements sociaux**, actuellement au taux de 15,5 %, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

## FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013. Depuis cette date, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année (permet une exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans).
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année, de 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>e</sup> et la 30<sup>e</sup> année de détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

La loi de Finance 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières dépassant le seuil de 50 000 €. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition forfaitaire au taux actuellement en vigueur de 19 % et individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, membre du couple marié. En cas de franchissement de ce seuil, cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

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 justifie de ce paiement à la Société de Gestion. Le dossier de cession doit être accompagné d'un chèque d'un montant de 120,00 € TTC établi à l'ordre de la Société de Gestion SOFIDY correspondant aux frais de mutation.

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.

## Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

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

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

## NON RESIDENTS

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

## IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

Concernant la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> janvier 2014 s'établissait à **486,00 €**.

## 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, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagné de l'original d' 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. Les demandes de retrait sont remboursées en fin de mois à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- **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.

### FRAIS DE MUTATION DE PARTS

Conformément à l'approbation par l'Assemblée Générale du 26 mai 2011 de la résolution n°9, la Société de Gestion perçoit depuis le 1<sup>er</sup> octobre une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120,00 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par dossier et non par ayant droit.

### AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIPRIERE publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats-Unis d'Amérique.

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 ».

**Appel à candidature** : Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIERE qui se tiendra le vendredi 13 juin 2014, huit sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à la faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2014.

**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 mai 2013

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

M. Jean-Marc PETER - 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 indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

☐ IMMORENTE ☐ IMMORENTE 2 ☐ EFIMMO ☐ SOFIPRIERE ☐ CIFOCOMA ☐ CIFOCOMA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....