



Boulevard Hausmann – Paris (9<sup>ème</sup>)

# SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°90

4<sup>ème</sup> trimestre 2011

Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012

Toute l'équipe **SOFIDY** est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année

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

Au cours du quatrième trimestre 2011, la collecte brute de la SCPI s'établit à 2.247.440 € pour une collecte nette de retraits de 2.164.604 €. Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2011 est de 908.

Le montant des capitaux collectés pour les 4.322 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	656.944 €
Prime d'émission :	1.590.496 €
Montant collecté :	2.247.440 €

	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
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	2.846	235	-	0	78.564	11.941.728	40.853.280
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	4.902	43	-	0	83.423	12.680.296	43.379.960
4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	4.322	177	51	0	87.568	13.310.336	45.535.360
<b>Total</b>	<b>17.289</b>	<b>821</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>87.568</b>	<b>13.310.336</b>	<b>45.535.360</b>

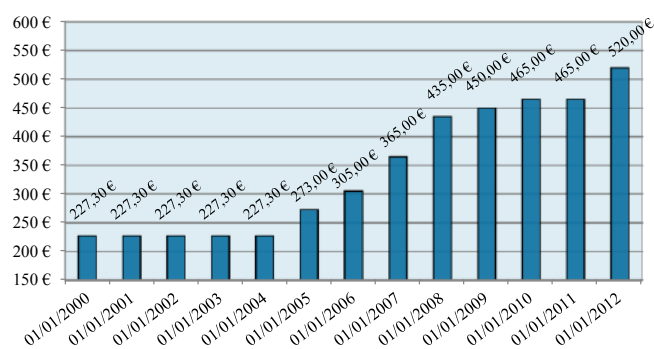
## PRIX DE LA PART

### 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 €
Prix de souscription	520,00 €
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





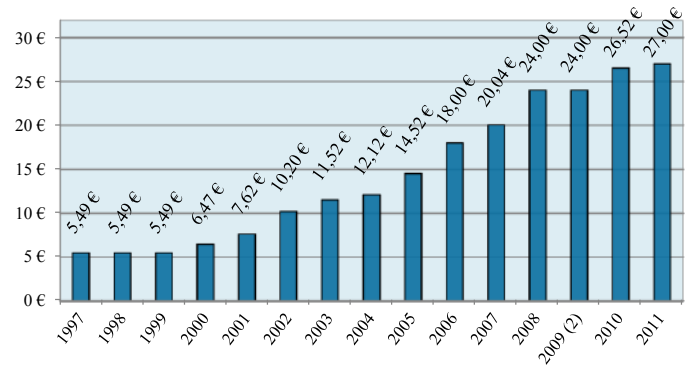
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2010	2011	Date paiement
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	11,49 €	11,97 €	Fin janvier
Dividende ordinaire annuel	26,52 €	27,00 €	
Rentabilité par part <sup>(1)</sup>	5,70 %	5,80 %	

(1) dividende ordinaire annuel rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier ; pour information, rapporté au prix de souscription actuel, le dividende ordinaire annuel 2011 procure une rentabilité de 5,13 % par part ayant pleine jouissance.

### 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

La Société de Gestion versera, fin janvier 2012, le quatrième et dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 11,97 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 11,90 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 11,78 € 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	Avr-11	Mai-11	Juin-11	Juil-11	Août-11	Sept-11	Oct-11	Nov-11	Dec-11
1T11	5,01	3,34	1,67	0	0	0									
2T11	5,01	5,01	5,01	5,01	3,34	1,67	0	0	0						
3T11	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	3,34	1,67	0	0	0			
4T11	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	13,50	11,25	9,00	6,75	4,50	2,25	0	0	0



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2011, votre société s'est portée acquéreur d'un immeuble multilocataires (commerces, bureaux, logements) situé boulevard Hausmann à Paris (9<sup>ème</sup>), dans le quartier central des affaires et à quelques mètres des Grands Magasins. Cet investissement a été réalisé pour un prix de revient global de 13,8 millions d'euros frais inclus et a été partiellement financé à crédit (emprunt de 4,9 millions d'euros sur 15 ans au taux fixe de 3,86 %).

Situation	Locataires / Activités	Type	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
32 bis Boulevard Hausmann PARIS (9 <sup>ème</sup> )	LA POMPADOUR / Prêt-à-porter	CCV	171	13.823.300 €	29/12/2011
	L & K COMMERCE INTERNATIONAL / Parfumerie	CCV	116		
	ITAK FORMATION / Centre de formation	BUR	233		
	ETUDE MARTINEZ / Cabinet d'avocat	BUR	234		
	PAP FINANCES / Cabinet de conseil	BUR	235		
	ELIZABETH ARDEN SAS / Parfumerie, cosmétique	BUR	234		
	EXKI FRANCE / Restauration rapide et libre-service	HAB	69		
	Particulier 1 / Habitation	HAB	67		
	Particulier 2 / Habitation	HAB	46		
	Particulier 3 / Habitation	HAB	54		
	Particulier 4 / Habitation	HAB	58		
Particulier 5 / Habitation	HAB	53			
	Gardienne / Loge et appartement	HAB	56		
<b>TOTAL</b>			<b>1.626</b>	<b>13.823.300 €</b>	

Le prix de revient global des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève ainsi à 21,2 millions d'euros et leur rentabilité immédiate moyenne s'établit à 4,8 %.

## SP VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Deux actifs ont été arbitrés au cours du trimestre écoulé :

- un commerce de centre-ville de 179 m situé rue de Paris à Villeneuve Saint-Georges (94) pour un prix net vendeur de 96.800 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 23.588 € ;
- un appartement de 60 m rue du Général Perrier à Nîmes (30) pour un prix net vendeur de 150.000 € et dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1.809 €.

Les arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice se résument de la manière suivante :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2010)	Total des Prix de vente / Total des valeurs d'expertise
2.858.100 €	- 57.991 €	2.675.275 €	+ 106,83 %

### GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre écoulé, les baux des locataires situés avenue de la source à Montigny les Bretonneux (78) et rue Albert Sarrault à Versailles (78) ont été renouvelés à des niveaux de loyer identiques.

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

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	126.424 €	131.789 €	5.365 €	4,24 %
Relocations	10.000 €	10.000 €	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>136.424 €</b>	<b>141.789 €</b>	<b>5.365 €</b>	<b>+ 3,93 %</b>
Locations		-		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		-		
<b>TOTAL</b>		<b>141.789 €</b>		

## SP SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2011 s'établit à 88,41 %\*.

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.

1T11	2T11	3T11	4T11
98,60 %	99,10 %	96,65 %*	88,41 %*

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2011 des locaux s'établit à 87,80 %.

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 RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

Néant

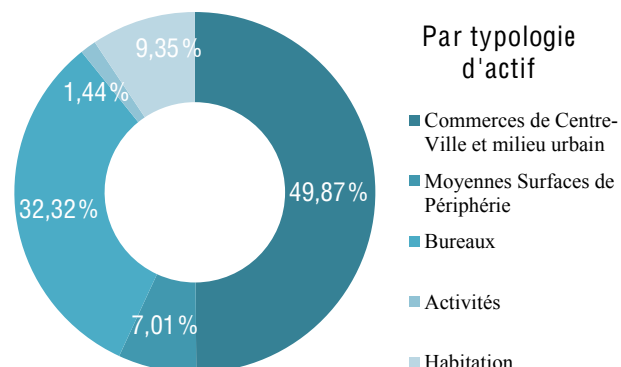
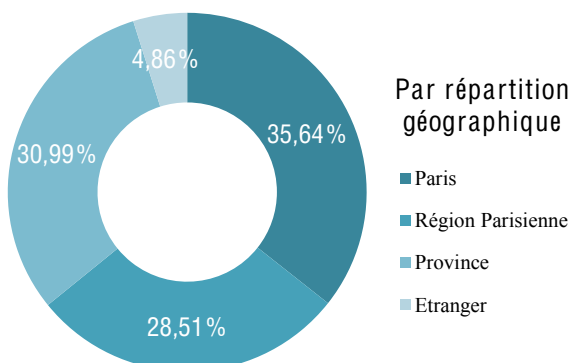
### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2011

- un commerce de centre-ville de 258 m à Paris ;
- un commerce de centre-ville de 77 m à Lille ;
- 2.250 m de bureaux à Evry\* ;
- 141 m de bureaux à Lyon.

\* Les locaux situés 56 boulevard des Coquibus à Evry ont été libérés par l'Université d'Evry en date du 1<sup>er</sup> septembre 2011, ce qui explique la baisse. La Société de Gestion s'emploie à les relouer et/ou céder dans les meilleures conditions.

## SP COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

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



## FISCALITE

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

Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011 et la Loi de Finance pour 2012.

### 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 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire (19 % jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2012). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, la Loi de Finance pour 2012 porte le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe à 24 %, soit 37,5 % avec les prélèvements sociaux. Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 13,5 % 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 :

*Jusqu'au 31 janvier 2012 :*

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. Suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, l'abattement fixe de 1.000 € sur la plus-value brute est supprimé et la plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

*A compter du 1<sup>er</sup> février 2012 :*

L'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans sera supprimé. Il sera remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % 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. Le dossier de cession devra être accompagné d'un chèque d'un montant de 119,60 € 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.

### 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 2012 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.

### 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 119,60 € 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

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 SOFIPIERRE qui se tiendra le 31 mai 2012, deux sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2012.

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, IMMORRENTE 2, EFIMMO, CIFOCONA, CIFOCONA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : IMMORRENTE

IMMORENTE 2 EFIMMO CIFOCONA CIFOCONA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....