



# SOFIPIERRE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°85

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 décembre 2010 -----

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

Au cours du troisième trimestre 2010, la collecte brute de la SCPI s'établit à 777.015 € pour une collecte nette de retraits de 661.509 €. 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 31.12.2009					61.920	9.411.840	28.792.800
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	1.031	129	0	0	62.822	9.548.944	29.212.230
2 <sup>ème</sup> trimestre	2.325	7	0	0	65.140	9.901.280	30.290.100
3 <sup>ème</sup> trimestre	1.671	276	0	0	66.535	10.113.320	30.938.775
Total	5.027	412	0	0	66.535	10.113.320	30.938.775

Le montant des capitaux collectés pour les 1.671 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 253.992 €  
Prime d'émission : 523.023 €  
Montant collecté : 777.015 €

Le nombre d'associés au 30 septembre 2010 est de 727.

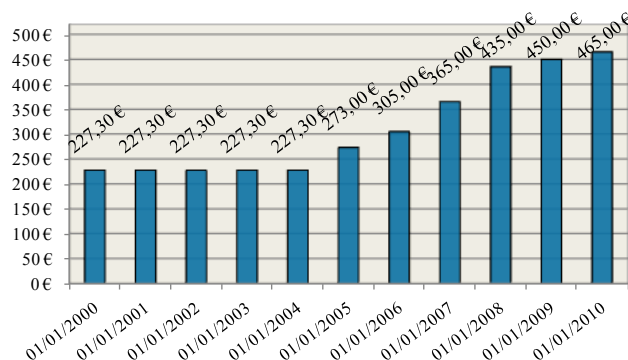
### SP PRIX DE LA PART

#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 22 juin 2009, le prix de souscription de la part s'établit à 465 € et le prix de retrait à 418,50 €. Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

	Prix en vigueur depuis le 22 juin 2009
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	313,00 €
Prix de souscription	465,00 €
Commission de souscription	- 46,50 €
Prix de retrait	418,50 €

#### 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



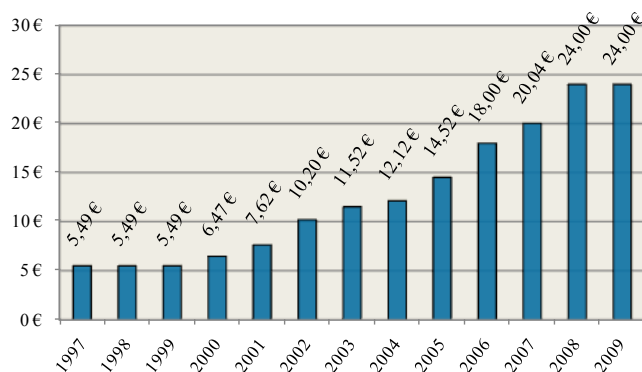
Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01 – [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## SP DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2009	Prévision 2010	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	4,14 €	5,01 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	4,14 €	5,01 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	4,14 €	5,01 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	11,58 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel :	12,00 € <sup>(1)</sup>		
Dividende ordinaire annuel :	24,00 €	Env. 24,00 €	
Rentabilité par part :	5,16 % <sup>(2)</sup>	Env. 5,16 %	

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE



- (1) un dividende exceptionnel de 12 € par part a été mis en paiement le 15 juin 2009.  
Seules les parts existantes et souscrites avant le 1<sup>er</sup> avril 2009 ont eu droit à ce dividende exceptionnel.
- (2) dividende ordinaire annuel rapporté au prix de souscription en vigueur.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2010, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,01 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 4,99 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 4,98 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2010 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T10	2T10	3T10	4T10
Parts souscrites avant le 31 octobre 2009	5,01	5,01	5,01	
Parts souscrites en novembre 2009	3,34	5,01	5,01	
Parts souscrites en décembre 2009	1,67	5,01	5,01	
Parts souscrites en janvier 2010	0	5,01	5,01	
Parts souscrites en février 2010	0	3,34	5,01	
Parts souscrites en mars 2010	0	1,67	5,01	
Parts souscrites en avril 2010		0	5,01	
Parts souscrites en mai 2010		0	3,34	
Parts souscrites en juin 2010		0	1,67	
Parts souscrites en juillet 2010			0	
Parts souscrites en août 2010			0	
Parts souscrites en septembre 2010			0	

## SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2010, un portefeuille de commerces de centre ville situé à Massy (91) à proximité de la nouvelle gare, dans un programme construit récemment, a été acquis pour un montant de 3.058.000 € frais inclus. Cet investissement a été financé partiellement par un crédit de 1,8 millions d'euros sur 15 ans au taux fixe de 3,20 % et affiche une rentabilité immédiate de 7,36%.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre ville	28 rue Lucien Sergent MASSY (91)	L'Adresse / Agence immobilière	64	3.058.000 €	27/09/2010
Commerce de centre ville	28 rue Lucien Sergent MASSY (91)	AAC 3000 / Auto école	74		
Commerce de centre ville	15 bis Place de l'Union Européenne MASSY (91)	Maison de la presse / Presse	163		
Commerce de centre ville	13 Place de l'Union Européenne MASSY (91)	Au Living / Restaurant	230		
Commerce de centre ville	19 Place de l'Union Européenne MASSY (91)	Europtique / Opticien	82		
Commerce de centre ville	40 avenue Raymon Aron MASSY (91)	Fleurs de Massy / Fleuriste	60		
Commerce de centre ville	36 avenue Raymon Aron MASSY (91)	Le Tran / Pharmacie	75		
TOTAL			748	3.058.000 €	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

## SP VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.

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
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2010	240.000 €	74.134 €

A la date du 30 septembre 2010, votre SCPI est engagée dans la cession d'un actif vacant situé à Bondoufle. La vente engagée d'un appartement rue de Grenelle à Paris (17<sup>ème</sup>) n'a en revanche pas aboutie.

### GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre écoulé, aucun renouvellement de bail et aucune relocation ou déspecialisation n'est à signaler.

## SP SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2010 s'établit à 97,62 %.

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.

4T09	1T10	2T10	3T10
99,62 %	99,75 %	98,19 %	97,62 %

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2010 des locaux s'établit à 91,80 %.

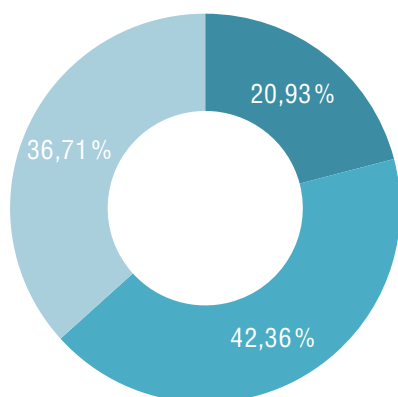
Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2010

- un appartement rue du Général Perrier à Nîmes ;
- un magasin / entrepôt à Bondoufle pour 1.575 m<sup>2</sup> ;
- une boutique de 55 m<sup>2</sup> à Nantes.

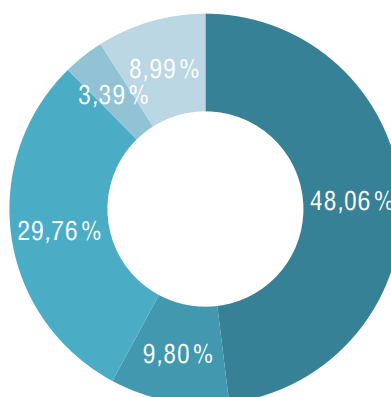
## SP COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2010

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2009 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province



### Par typologie d'actif

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

*Les informations ci-dessous seront très certainement modifiées à l'occasion du vote de la loi de finance 2011. Nous ne manquerons pas de vous faire part des nouvelles mesures dans nos prochains bulletins.*

## 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**, suite à la suppression en 2006 de l'abattement forfaitaire de 14 %, le revenu foncier 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** proviennent des intérêts perçus par la SCPI sur certificats de dépôt. Ils sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 30,1 % (dont 12,1 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

## FISCALITE DES PLUS-VALUES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le régime des plus values introduit une imposition immédiate pour les personnes physiques ou les sociétés assujetties à l'impôt sur le revenu.

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 :

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'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. 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.

Dans tous les cas, le montant de cet impôt est calculé 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 est réduite 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. La plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 28,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

Les associés, qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2011 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2011.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et ne souhaitent plus en bénéficier, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2011.

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 2010 s'établissait à 418,50 €.

## SP 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

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 mai 2009

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) : .....