



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

# SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°91

1<sup>er</sup> trimestre 2012

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012

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

Au cours du premier trimestre 2012, la collecte brute de la SCPI s'établit à 536.120 € pour une collecte nette de retraits de 311.012 €. Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Le nombre d'associés au 31 mars 2012 est de 915.

Le montant des capitaux collectés pour les 1.031 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	156.712 €
Prime d'émission :	<u>379.408 €</u>
Montant collecté :	536.120 €

	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 31.12.2011					87.568	13.310.336	45.535.360
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	1.031	481	0	0	88.118	13.393.936	45.821.360
Total	1.031	481	0	0	88.118	13.393.936	45.821.360

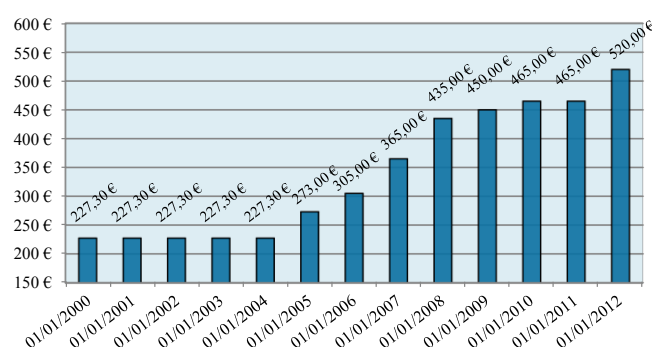
## PRIX DE LA PART

### 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 €
Prix de retrait	468,00 €

### 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)

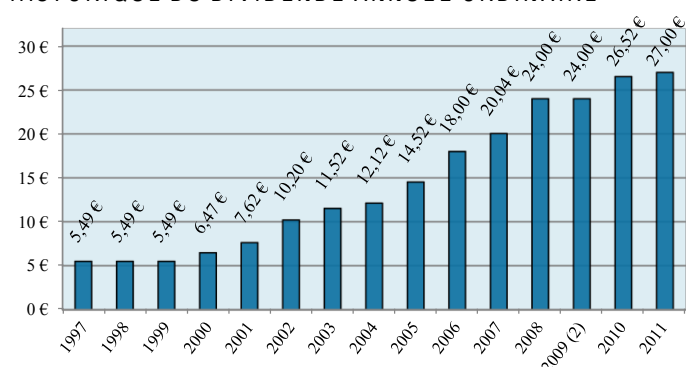
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2011	Prévision 2012	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	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	11,97 €		Fin janvier
Dividende ordinaire annuel	27,00 €	Entre 25,50 € et 27,00 €	
Rentabilité par part <sup>(1)</sup>	5,19 %	Entre 4,90 % et 5,19 %	

(1) dividende ordinaire annuel rapporté au prix de souscription en vigueur depuis le 10 janvier 2011.

### 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 indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2012 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. La Société de Gestion versera, fin avril 2012, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,01 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,01 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,01 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2012 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription															
	avant le 31/10/11	Nov-11	Dec-11	Jan-12	Fev-12	Mar-12	Avr-12	Mai-12	Juin-12	Juil-12	Août-12	Sept-12	Oct-12	Nov-12	Dec-12
1T12	5,01	3,34	1,67	0	0	0									
2T12															
3T12															
4T12															
TOTAL	5,01	3,34	1,67	0	0	0									

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun n'investissement n'a été réalisé au cours du premier trimestre 2012.

Le montant des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) au 31 mars 2012 s'élèvent à 1,2 millions d'euros.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

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

Au 31 mars 2012, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'un parking rue de Grenelle à Paris (7<sup>ème</sup>) pour un montant d'environ 70.000 euros net vendeur.

## 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 mars 2012	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	153.146 €	126.897 €	- 26.249 €	- 17,14 %
Relocations	123.473 €	120.000 €	- 3.473 €	- 2,81 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>276.619 €</b>	<b>246.897 €</b>	<b>- 29.722 €</b>	<b>- 10,74 %</b>
Locations		-		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		53 000 €		
<b>TOTAL</b>		<b>299.897 €</b>		

Au cours du trimestre écoulé, la boutique de 77 m située rue Lepelletier à Lille (59) a été relouée pour un loyer annuel de 50.000 € à un vendeur de chaussures. La boutique de 256 m située boulevard Magenta à Paris (10<sup>ème</sup>) a également été relouée pour un loyer annuel de 70.000 €. Ces deux relocations ont par ailleurs permis d'encaisser des droits d'entrée de respectivement 35.000 € et 18.000 €.

Les baux des locataires des actifs de Montigny-le-Bretonneux (78) - avenue de la source, de Saint-Quentin (02) – ZAC de la Chaussée Romaine et le bail d'un locataire à Saint-Denis (93) – rue Jules Guesde ont été renouvelés au cours du trimestre écoulé. Les baisses de loyer concédées sur les actifs de Saint-Quentin et Saint-Denis s'expliquent par la volonté de conserver les locataires en place à l'occasion du renouvellement de leur bail en les réengageant parfois sur des durées fermes comme cela est le cas sur Saint-Quentin (6 ans fermes).

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2012 s'établit à 90,46 %\*.

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.

2T11	3T11	4T11	1T12
99,10 %	96,65 %*	88,41 %*	90,46 %*

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2012 des locaux s'établit à 88,54 %.

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

- un commerce de centre-ville de 258 m à Paris ;
- un commerce de centre-ville de 77 m à Lille.

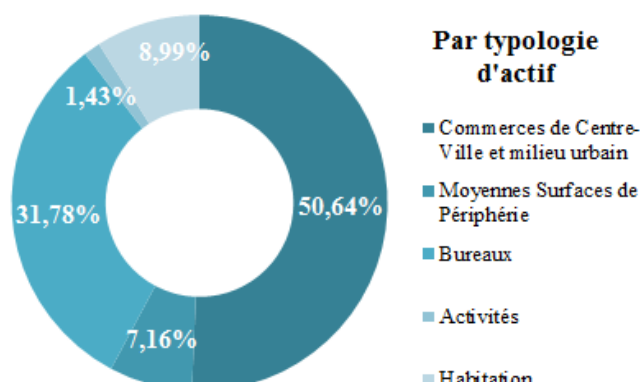
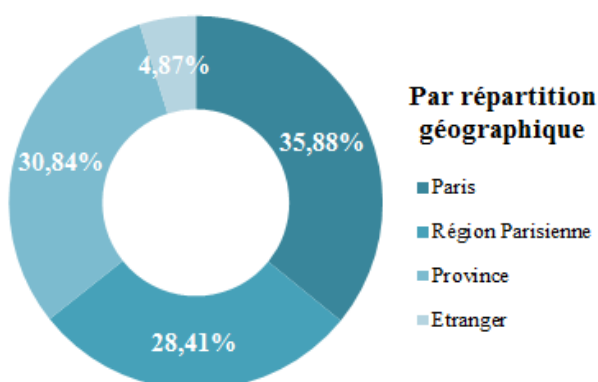
### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2012

- un appartement de 122 m rue de Grenelle à Paris ;
- 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 à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. La Société de Gestion s'emploie à les relouer et/ou céder dans les meilleures conditions.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2012

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 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.*

*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, la Loi de Finance pour 2012 et la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 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 %.

*Jusqu'au 30 juin 2012 :*

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. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est porté 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.

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

Les prélèvements sociaux seront portés à 15,5 %. Les revenus financiers seront imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 34,5 %. Le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe sera porté à 39,5 % avec les prélèvements sociaux.

#### 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 :

Depuis le 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 a été 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 est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux) jusqu'au 30 juin 2012.

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

La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % 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 ».

**L'Assemblée Générale annuelle** se tiendra le mardi 22 mai 2012 à 10h00 au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

**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, IMMORENTE 2, EFIMMO) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : IMMORENTE

NOM : .....

Adresse : .....

IMMORENTE 2

EFIMMO

Prénom : .....

Téléphone (facultatif) : .....