



39 rue de Marchovelette – NAMUR (Belgique)



# SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°102

4<sup>ème</sup> trimestre 2014

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015

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 2014, la collecte brute de la SCPI s'établit à 2.284.740 € pour une collecte nette des retraits de 2.096.172 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2014 est de 1 250.

Le montant des capitaux collectés pour les 4.231 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	643.112 €
Prime d'émission :	<u>1.641.628 €</u>
Montant collecté :	2.284.740 €

	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 31.12.2013					113 585	17 264 920	61 335 900
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	3 206	352	10	0	116 439	17 698 728	62 877 060
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	3 424	341	0	0	119 522	18 167 344	64 541 880
3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	3 503	181	164	0	122 844	18 672 288	66 335 760
4 <sup>ème</sup> trimestre 2014	4 231	388	0	0	126 687	19 256 424	68 410 980
Total	14 364	1 262	174	0	126 687	19 256 424	68 410 980

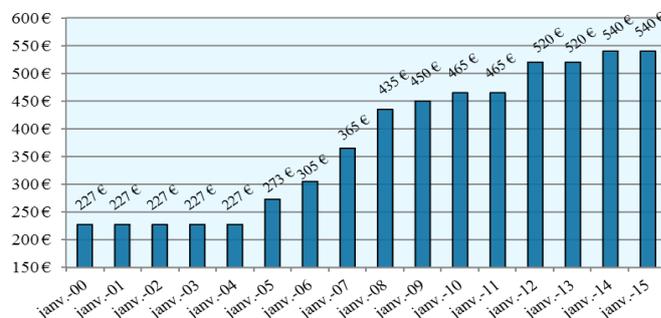
## PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 540 € et le prix de retrait à 486 €.

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

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 2014*	
sur 10 ans	13,14 %
sur 15 ans	10,78 %
sur 20 ans	4,00 %
depuis l'origine	2,46 %

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values) dont prélèvement sur le report à nouveau	27,00 - 1,46	27,00 - -
(b) Prix de part acquéreur moyen de l'année	530,30	540,00
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,09%	5,00%
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	520,00	530,30
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	530,30	540,00
Variation du prix de part acquéreur moyen :	+ 1,98%	+ 1,83%

\* gestion reprise par SOFIDY en octobre 1999.



Société de Gestion

Tél. 01 69 87 02 00 – fax. 01 69 87 02 01 – www.Sofidy.com

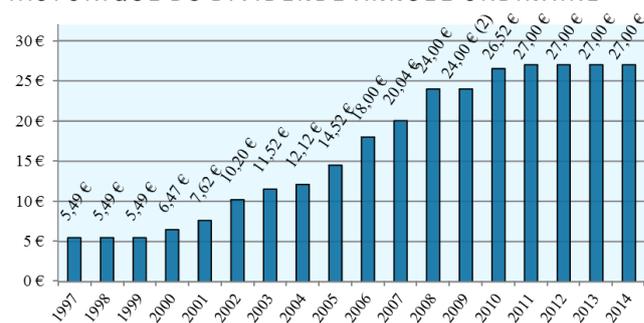
## SCPI DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2013	2014	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>	5,09 %	5,00 %	

(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

**A la faveur d'une remontée du taux d'occupation du patrimoine (94% en fin d'exercice) les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 27,00 € par part tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2014, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,00 %.**

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 11,94 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 11,89 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2014 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/13	Nov-13	Dec-13	Jan-14	Fev-14	Mar-14	Avr-14	Mai-14	Juin-14	Juil-14	Août-14	Sept-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14
1T14	5,01	3,34	1,67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T14	5,01	5,01	5,01	5,01	3,34	1,67	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T14	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	5,01	3,34	1,67	0	0	0	0	0	0
4T14	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

## SCPI INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs de sept boutiques de centre-ville pour un prix de revient de 2,6 M€. Ces investissements diversifiés ont principalement été réalisés à Lyon (69), quai Pierre Scize, avec l'acquisition d'un portefeuille de quatre boutiques pour un prix de revient de 1,0 M€ et à Namur (Belgique) pour un montant d'investissement de 0,9 M€. Les acquisitions sont détaillées ci-dessous :

Type *	Situation	Locataires / Activités	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date Acquisition
CCV	GAILLARD (74) - 136 rue de Genève	GUY JOLIVET / <i>Tabac Presse</i>	136 m	469 700 €	20/10/2014
CCV	NAMUR (Belgique) - 39 rue Marchevelette	LE TEMPS DES FLEURS / <i>Fleuriste</i>	160 m	906 502 €	06/11/2014
CCV	BAGNOLS SUR CEZE (30) - 1 rue Paul Langevin	SARL LONI / <i>Magasin de chaussures</i>	46 m	178 500 €	12/12/2014
CCV	LYON (69) - 85/92 Quai Pierre Scize	SAS PAPAGAYO / <i>Restauration</i>	190 m	1 042 350 €	22/12/2014
		SAS CLIM DESIGN / <i>Climatisation</i>	53 m		
		SARL LOISIRS VTT / <i>Vente de vélos</i>	218 m		
		SARL SERVICE AUDIO VISION / <i>Matériels audio</i>	138 m		
TOTAL			942 m <sup>2</sup>	2 597 052 €	

(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 6,4 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

## VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGE

Depuis le début de l'année, les arbitrages réalisés par votre SCPI sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2013)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
1 562 000 €	-107 020 €	1 520 651 €	+ 2,72%

Au 31 décembre 2014, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession partielle d'un bien immobilier pour un montant de 0,6 M€.

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2014 s'établit à 94,03 %. 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.

1T14	2T14	3T14	4T14
93,05%	93,40%	92,17%	94,03%

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 2014 des locaux s'établit à 92,29 %. 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 LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

- Deux unités de bureaux situés rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) pour 524 m<sup>2</sup>. La première relocation (160 m<sup>2</sup>), a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et la seconde relocation (364 m<sup>2</sup>), prendra effet le 1<sup>er</sup> février 2015. Le loyer annuel global s'établit à 170 K€ contre 186 K€ précédemment ;
- Un appartement de 58 m<sup>2</sup> situé Boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>).

### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2014

- Une boutique de 244 m<sup>2</sup> située rue des Cordeliers à Auxerre (89), une boutique de 142 m<sup>2</sup> située rue Antwerpsestraat à Lier (Belgique) et une cellule de 153 m<sup>2</sup> dans le centre commercial Cora Les Ayvelles (08) ;
- 1.569 m<sup>2</sup> de bureaux dont 1.488 m<sup>2</sup> situés boulevard des Coquibus à Evry (91) ;

### GESTION LOCATIVE

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

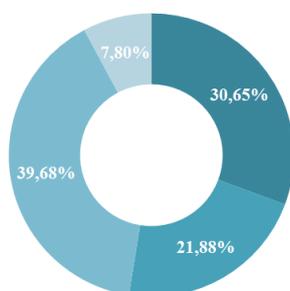
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	3	1 091 m <sup>2</sup>	80 889 €	81 468 €
Relocations	11	1 669 m <sup>2</sup>	499 697 €	460 499 €
Désécialisations	4	173 m <sup>2</sup>	65 525 €	68 770 €
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>2 934 m<sup>2</sup></b>	<b>417 869 €</b>	<b>395 169 €</b>
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée				30 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre : 1 436 379 €.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

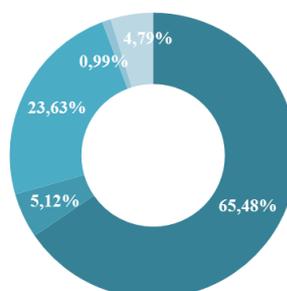
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 81,8 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

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2014

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2014	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
26,7 M€	32,6%	3,3%	74,5%	25,5%	11 ans et 2 mois

Conformément à la 8<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 13 juin 2014, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 36 452 650 €.

## FISCALITE

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, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, est prélevé par la Société de Gestion 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 :

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, 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.

### NON RESIDENTS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux de (actuellement au taux de 15,5 %).

### 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 2015 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 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 SOFIPIERRE 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 qui se tiendra le mardi 16 juin 2015, 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 2015.

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 18 juillet 2014

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    IMMORRENTE 2    EFIMMO    SOFIPIERRE    CIFOCOMA    CIFOCOMA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....