

# S.C.P.I. SOFIERRE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 72

*Période analysée : 2<sup>e</sup> trimestre 2007*

*Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2007*

### **SE** EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Au cours du deuxième trimestre 2007, 132 parts nouvelles ont été souscrites et 186 parts ont fait l'objet de demandes de retrait. Au 30 juin 2007, la capitalisation s'établit à 22.487.745 €.

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts (ou cessions)	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 31.12.2006				57.009	8.665.368	20.808.285
1 <sup>er</sup> trimestre 2007	256	280	0	56.985	8.661.720	21.939.225
2 <sup>e</sup> trimestre 2007	132	186	0	56.931	8.653.512	22.487.745
Total	388	466	0	56.931	8.653.512	22.487.745

Le nombre d'associés au 30 juin 2007 s'élève à **668**.

### **SE** PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **395 €** depuis le 30 avril 2007 :

Valeur nominale	152 €
Prime d'émission	243 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>395 €</b>

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

#### **Jouissance des parts :**

Les parts souscrites portent jouissance au premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription.

### **SE** MARCHE SECONDAIRE - MODALITES DE SORTIE DE LA SOCIETE

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. Au 30 juin 2007 aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur, cette vente s'opérant sans frais administratifs. Le prix de cession est égal au prix de souscription diminué des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et de l'éventuel impôt sur les plus-values à payer à l'administration fiscale.
- **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. Le prix de retrait, hors éventuel impôt sur les plus-values, se décompose actuellement comme suit :

Prix de souscription	395,00 €
Commission de souscription	-39,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>355,50 €</b>

## SP DISTRIBUTION DES REVENUS

HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)											
Années	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1 <sup>er</sup> acompte	1,37	1,37	1,45	1,37	1,62	2,00	2,40	2,43	3,00	3,30	4,05
2 <sup>ème</sup> acompte	1,37	1,37	-	1,53	1,69	2,40	2,55	2,58	3,00	3,30	4,05
3 <sup>ème</sup> acompte	1,37	1,37	-	1,69	1,88	2,80	2,85	2,88	3,00	3,30	
4 <sup>ème</sup> acompte	1,38	1,38	4,04	1,88	2,43	3,00	3,72	4,23	5,52	8,10	
<b>TOTAL en €</b>	<b>5,49</b>	<b>5,49</b>	<b>5,49</b>	<b>6,47</b>	<b>7,62</b>	<b>10,20</b>	<b>11,52</b>	<b>12,12</b>	<b>14,52</b>	<b>18,00</b>	

La société de gestion mettra en paiement, dernière semaine de juillet 2007, le deuxième acompte du dividende de l'exercice 2007, soit 4,05 € pour une part de pleine jouissance, ou 4,00 € pour une part de plein exercice pour les associés, personnes physiques, résidents français, ou 3,92 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

### DIVIDENDES EXERCICE 2007

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1 <sup>o</sup> trim. 2007	2 <sup>o</sup> trim. 2007	3 <sup>o</sup> trim. 2007	4 <sup>o</sup> trim. 2007
Parts souscrites avant le 31 octobre 2006	4,05	4,05		
Parts souscrites en novembre 2006	2,70	4,05		
Parts souscrites en décembre 2006	1,35	4,05		
Parts souscrites en janvier 2007	0	4,05		
Parts souscrites en février 2007	0	2,70		
Parts souscrites en mars 2007	0	1,35		
Parts souscrites en avril 2007		0		
Parts souscrites en mai 2007		0		
Parts souscrites en juin 2007		0		

## SP SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2007 s'établit à 97,41 %, à comparer à 95,40 % au premier trimestre 2007.

Le taux d'occupation financier des locaux traduit le degré de remplissage des immeubles. Il est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2007 des locaux s'établit à 95,60 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous les locaux étaient loués.

#### Biens vacants :

- deux magasins de 375 m<sup>2</sup> et 39 m<sup>2</sup> à Metz, correspondant à la quote-part des locaux en indivision avec IMMORENTE.
- deux appartements dans l'immeuble de Nîmes (mis en vente).
- deux appartements dans l'immeuble de Versailles (mis en vente).
- un appartement dans l'immeuble de Paris, rue de Grenelle (sous promesse de vente).

Des bureaux de 1.010 m<sup>2</sup> à Toulouse ont été reloués au Conseil Général de Haute Garonne, sans vacance au cours du trimestre.

## SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre 2007, trois investissements ont été réalisés :

- une boutique de prêt-à-porter de 77 m<sup>2</sup>, située 37, rue Lepelletier à Lille, pour un prix de 672.961 €. Cette acquisition a été réalisée à hauteur de 475.000 € au moyen d'un emprunt, à taux fixe de 4,65 %, souscrit sur 15 ans.
- une parfumerie NOCIBE de 200 m<sup>2</sup>, située 9, rue Denfert Rochereau à Chambéry, pour un prix de 806.750 €. Cette acquisition a été réalisée à hauteur de 600.000 € au moyen d'un emprunt, à taux fixe de 4,65 %, souscrit sur 15 ans.
- trois boutiques pour une surface totale de 154 m<sup>2</sup>, situées 2, boulevard Babin Chevaye à Nantes, pour un prix de 320.100 € et louées à un kinésithérapeute, un orthopédiste et une association.

## SP ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du deuxième trimestre 2007.

## SP COMPOSITION DU PATRIMOINE

La composition du patrimoine représentant 14.855 m<sup>2</sup> au 30 juin 2007 s'établit, en pourcentage du prix de revient frais inclus (31.400.020 €), ainsi qu'il suit :

	Habitations	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m <sup>2</sup> )	Magasins (S > 300 m <sup>2</sup> )	Entrepôts Logistique	TOTAUX
PARIS	28,23 %	-	12,24 %	-	-	40,47 %
REGION PARISIENNE	3,29 %	20,08 %	4,03 %	6,58 %	-	33,98 %
PROVINCE	1,73 %	5,08 %	13,23 %	2,96 %	2,55 %	25,55 %
TOTAUX	33,25 %	25,16 %	29,50 %	9,54 %	2,55 %	100 %

## SP FISCALITE

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 essentiellement de deux sortes :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour ce qui est des **revenus fonciers**, nous vous informons que suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé. En compensation, les charges antérieurement couvertes par l'abattement forfaitaire sont dorénavant déductibles pour leurs montants réels, à savoir : les primes d'assurance, les frais de gestion courante (dans la limite de 20 € par an et par local), les frais de procédures, les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles...

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus, peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** proviennent des intérêts sur certificats de dépôt. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, le placement de la trésorerie en SICAV monétaire a été abandonné.

Les intérêts des certificats de dépôt sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 27 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2005 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, il est à noter une nouvelle règle fiscale :

Que l'associé ait ou non opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 11 % et les versera directement à l'administration fiscale.

### Régime des plus-values immobilières

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le régime des plus-values immobilières a été modifié pour les personnes physiques ou les sociétés assujetties à l'impôt sur le revenu. Il convient de distinguer :

- Les plus-values sur les cessions des immeubles de la SCPI :  
L'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente et répercuté indirectement sur les associés par imputation sur le compte "plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles". Les associés n'ont pas de règlements à effectuer.
- Les plus-values sur les 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 qui se retire 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 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, ce qui permet une exonération totale de la plus value au-delà de 15 ans de détention. 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 27 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

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 2007 s'établissait à 328,50 €.

## **SP** INFORMATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale annuelle qui s'est tenue le mercredi 30 mai 2007 au siège social, a adopté à une très large majorité toutes les résolutions présentées.

### **SOFIPIERRE**

#### **SCPI à capital variable**

La note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 04-20 du 11 mai 2004 et a été actualisée en avril 2007.

### **SOFIDY SA**

La société de gestion a reçu l'agrément n° 94-05 délivré le 20 décembre 1994.

#### **Siège social :**

303 square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex

#### **Responsable de l'information :**

M. Flamarion

SOFIDY, en tant que responsable du traitement, vous informe que des informations vous concernant font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de la vie sociale de la société SOFIPIERRE.

Les destinataires des données sont : le personnel habilité de notre société, l'administration (Trésor Public...), le(s) commissaire(s) aux comptes, les banques de la société SOFIPIERRE, votre conseiller en gestion de patrimoine par lequel vous avez souscrit et l'organisme ayant nanté vos parts.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant à SOFIDY, 303 Square des Champs Elysées, 91026 EVRY Cedex (tél. : 01.69.87.02.00).