

S.C.P.I. SOFIPIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 74

Période analysée : 4^e trimestre 2007

Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2008

Chère associée,
Cher associé,

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année. L'année 2007 qui vient de s'achever restera encore un excellent millésime pour SOFIPIERRE dont les résultats sont à nouveau en progression et permettent le versement d'un dividende également en progression à 20,04 € par part. Le prix de la part a été revalorisé à trois reprises pour passer de 365 € à 435 € soit une progression de 19,18 %. La vente des appartements des immeubles de Grenelle à Paris et de Nîmes se poursuit au fur et à mesure de leur libération et permet à SOFIPIERRE de réinvestir le produit de la vente dans de l'immobilier commercial qui procure de meilleures rentabilités et améliore ainsi les résultats de votre SCPI. L'année 2008 se présente pour SOFIPIERRE sous de bonnes conditions. D'ores et déjà, le pris de la part a été revalorisé, le 18 janvier 2008, de 3,45 % à 450 €. Très bonne année 2008 à toutes et à tous.

Christian FLAMARION

SE EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Au cours du quatrième trimestre 2007, 303 parts nouvelles ont été souscrites et 313 parts ont fait l'objet de demandes de retrait. Au 31 décembre 2007, la capitalisation s'établit à 24.679.290 €.

	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 ^{er} trimestre 2007	256	280	0	56.985	8.661.720	21.939.225
2 ^e trimestre 2007	132	186	0	56.931	8.653.512	22.487.745
3 ^e trimestre 2007	228	415	0	56.744	8.625.088	24.683.640
4 ^e trimestre 2007	303	313	0	56.734	8.623.568	24.679.290
Total	919	1.194	0	56.734	8.623.568	24.679.290

Le nombre d'associés au 31 décembre 2007 s'élève à **659**.

SE PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **450 €** à compter du 18 janvier 2008, soit une progression de 3,45 %.

Valeur nominale	152 €
Prime d'émission	298 €
Prix de souscription	450 €

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 31 décembre 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 1er 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	450,00 €
Commission de souscription	- 45,00 €
Prix de retrait	405,00 €

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 ^{er} acompte	1,37	1,37	1,45	1,37	1,62	2,00	2,40	2,43	3,00	3,30	4,05
2 ^{ème} acompte	1,37	1,37	-	1,53	1,69	2,40	2,55	2,58	3,00	3,30	4,05
3 ^{ème} acompte	1,37	1,37	-	1,69	1,88	2,80	2,85	2,88	3,00	3,30	4,05
4 ^{ème} acompte	1,38	1,38	4,04	1,88	2,43	3,00	3,72	4,23	5,52	8,10	7,89
TOTAL en €	5,49	5,49	5,49	6,47	7,62	10,20	11,52	12,12	14,52	18,00	20,04

La société de gestion mettra en paiement, dernière semaine de janvier 2008, le quatrième et dernier acompte du dividende de l'exercice 2007, soit 7,89 € pour une part de pleine jouissance, ou 7,83 € pour une part de plein exercice pour les associés, personnes physiques, résidents français, ou 7,74 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

DIVIDENDES EXERCICE 2007

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1 ^o trim. 2007	2 ^o trim. 2007	3 ^o trim. 2007	4 ^o trim. 2007
Parts souscrites avant le 31 octobre 2006	4,05	4,05	4,05	7,89
Parts souscrites en novembre 2006	2,70	4,05	4,05	7,57
Parts souscrites en décembre 2006	1,35	4,05	4,05	7,25
Parts souscrites en janvier 2007	0	4,05	4,05	6,93
Parts souscrites en février 2007	0	2,70	4,05	6,61
Parts souscrites en mars 2007	0	1,35	4,05	6,29
Parts souscrites en avril 2007		0	4,05	5,97
Parts souscrites en mai 2007		0	2,70	5,65
Parts souscrites en juin 2007		0	1,35	5,33
Parts souscrites en juillet 2007			0	5,01
Parts souscrites en août 2007			0	3,34
Parts souscrites en septembre 2007			0	1,67
Parts souscrites en octobre 2007				0
Parts souscrites en novembre 2007				0
Parts souscrites en décembre 2007				0

SP SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2007 s'établit à 97,83 %, à comparer à 98,19 % au troisième 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 quatrième 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 :

- trois magasins de 375 m², 89 m² et 39 m² 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 (dont un mis en vente et l'autre sous promesse de vente).

SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2007, aucun investissement n'a été réalisé.

SP ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2007, ont été cédés :

- un appartement et un parking rue de Grenelle à Paris pour un prix net vendeur de 505.000 €
- un appartement à Nîmes pour un prix net vendeur de 140.000 €.
- un appartement à Versailles pour un prix net vendeur de 175.000 €.

SP COMPOSITION DU PATRIMOINE

La composition du patrimoine représentant 14.781 m² au 31 décembre 2007 s'établit, en pourcentage du prix de revient frais inclus (29.853.883 €), ainsi qu'il suit :

	Habitations	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts Logistique	TOTAUX
PARIS	23,41 %	-	13,78 %	-	-	37,19 %
REGION PARISIENNE	3,13 %	21,55 %	4,85 %	7,06 %	-	36,59 %
PROVINCE	0,16 %	5,45 %	14,71 %	3,17 %	2,73 %	26,22 %
TOTAUX	26,70 %	27,00 %	33,34 %	10,23 %	2,73 %	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^{er} 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 29 % depuis le 1^{er} janvier 2008 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

A compter du 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2008 s'établissait à 391,50 €.

SP INFORMATIONS DIVERSES

- **Appel à candidature**

Lors de la prochaine Assemblée Générale, huit postes de membre 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 15 mars 2008.

- **Option ou non au prélèvement libératoire**

Les associés, qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers que peut encaisser Sofipierre et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2008 et suivants, sont priés d'aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2008.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et souhaitent ne plus opter, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2008.

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 janvier 2008.

Siège social :

303, square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex

SOFIDY SA

La société de gestion a reçu l'agrément GP n° 07-000042 délivré le 10 juillet 2007.

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 nanti 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 (tel : 01.69.87.02.00).