

S.C.P.I. SOFIPIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 66

Période analysée : 4^e trimestre 2005

Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2006

Chers Associés,

La fin d'année 2005 a été marquée par la parution, le 13 octobre, de l'ordonnance définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Afin de compléter l'information délivrée dans le bulletin n° 63, SOFIDY vous joint au présent bulletin une note explicative sur ce nouveau produit d'épargne immobilière.

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

La Société de Gestion.

SP EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Au cours du quatrième trimestre 2005, 1.082 parts nouvelles ont été souscrites alors que 480 parts ont fait l'objet de demandes de retrait. Au 31 décembre 2005, la capitalisation s'établit à 17.352.975 €.

	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 31.12.2004				56.478	8.584.656	15.418.494
1 ^{er} trimestre 2005	392	381	0	56.489	8.586.328	16.664.255
2 ^{ème} trimestre 2005	427	427	0	56.489	8.586.328	16.664.255
3 ^{ème} trimestre 2005	191	387	0	56.293	8.556.536	16.606.435
4 ^{ème} trimestre 2005	1.082	480	0	56.895	8.648.040	17.352.975
Total	2.092	1.675	0	56.895	8.648.040	17.352.975

Le nombre d'associés au 31 décembre 2005 s'élève à **678**.

SP PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **305 €** depuis le 15 octobre 2005.

Valeur Nominale :	152,00 €
Prime d'émission :	153,00 €
Total :	305,00 €

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.

SP 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 2005 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^{er} 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 :	305,00 €
Commission de souscription :	-30,50 €
Prix de retrait :	274,50 €

SP DISTRIBUTION DES REVENUS

Compte tenu des bonnes perspectives de résultat pour l'année 2005, le dernier acompte sur dividende est majoré.

HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)									
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1° acompte	1,37	1,37	1,45	1,37	1,62	2,00	2,40	2,43	3,00
2° acompte	1,37	1,37	-	1,53	1,69	2,40	2,55	2,58	3,00
3° acompte	1,37	1,37	-	1,69	1,88	2,80	2,85	2,88	3,00
4° acompte et solde	1,38	1,38	4,04	1,88	2,43	3,00	3,72	4,23	5,52
TOTAL en €	5,49	5,49	5,49	6,47	7,62	10,20	11,52	12,12	14,52

La société de gestion mettra en paiement, dernière semaine de janvier 2006, le quatrième et dernier acompte du dividende de l'exercice 2005, soit 5,52 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,48 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

DIVIDENDES EXERCICE 2005

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1° trim. 2005	2° trim. 2005	3° trim. 2005	4° trim. 2005
Parts souscrites avant le 31 octobre 2004	3,00	3,00	3,00	5,52
Parts souscrites en novembre 2004	2,00	3,00	3,00	5,31
Parts souscrites en décembre 2004	1,00	3,00	3,00	5,10
Parts souscrites en janvier 2005	0	3,00	3,00	4,89
Parts souscrites en février 2005	0	2,00	3,00	4,68
Parts souscrites en mars 2005	0	1,00	3,00	4,47
Parts souscrites en avril 2005		0	3,00	4,26
Parts souscrites en mai 2005		0	2,00	4,05
Parts souscrites en juin 2005		0	1,00	3,84
Parts souscrites en juillet 2005			0	3,63
Parts souscrites en août 2005			0	2,42
Parts souscrites en septembre 2005			0	1,21
Parts souscrites en octobre 2005				0
Parts souscrites en novembre 2005				0
Parts souscrites en décembre 2005				0

SP SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2005 s'établit à 96,46 %, à comparer à 97,35 % au troisième trimestre 2005.

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 2005 des locaux s'établit à 95,31 %. 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 :

- 1 magasin de 375 m² à Metz, correspondant à la quote-part des locaux en indivision avec IMMORRENTE.
- 1 appartement dans l'immeuble de Paris.
- 1 appartement dans l'immeuble de Versailles
- 3 appartements dans l'immeuble de Nîmes

Actuellement deux appartements de Nîmes et l'appartement de Versailles sont sous promesses de vente.

SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2005, un investissement a été réalisé :

- des bureaux de 2.240 m², situés boulevard des Coquibus à Evry, pour un prix de 3.009.040 € et loués à l'Université d'Evry Val d'Essonne. Cette acquisition a été réalisée à hauteur de 2.400.000 € au moyen d'un emprunt, à taux fixe de 4,20 %, souscrit pour 15 ans.

SP ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du quatrième trimestre 2005.

SP COMPOSITION DU PATRIMOINE

La composition du patrimoine représentant 14.864 m² s'établit au 31 décembre 2005, en pourcentage du prix de revient frais inclus, à 31.769.788 € :

	Habitations	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Murs de magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts Logistique
PARIS	31,83 %	-	12,10 %	-	-
REGION PARISIENNE	4,23 %	19,87 %	2,83 %	6,50 %	-
PROVINCE	11,30 %	5,02 %	0,88 %	2,92 %	2,52 %
TOTAUX	47,36 %	24,89 %	15,81 %	9,42 %	2,52%

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 l'abattement forfaitaire, s'établit à 14 % pour les revenus de 2005. A cet abattement s'ajoutent un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de la Gérance, intérêts des emprunts souscrits pour acquérir des parts de la SCPI, etc...). Suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, à compter de l'exercice 2007, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé pour l'imposition des revenus de 2006. 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 ne faisant pas 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 est porté à 40 %. Pour les revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est fixé à 30 %.

Les **revenus financiers** proviennent des intérêts sur certificats de dépôt.

Les intérêts des certificats de dépôt sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 27 % à compter du 1er janvier 2005 pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, ce taux s'établissant à 16 % pour les non résidents.

Depuis le 1er janvier 2001, le placement de la trésorerie en SICAV monétaire a été abandonné.

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.

SP INFORMATIONS DIVERSES

• Appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée Générale, 2 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 2006.

• 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 2006 et suivants, sont priés d'aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2006.

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 2006.

- Nous avons appris le décès de Monsieur Albert RAINEAU, ancien membre du Conseil de Surveillance, survenu le 13 septembre 2005. Le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion présentent leurs sincères condoléances à toute la famille de Monsieur RAINEAU.

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 juin 2005.

Siège social :

303 square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex

SOFIDY SA

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

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).

Coupon à retourner à la société de gestion
SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par la SCPI EFIMMO gérée par SOFIDY, indiquez-le nous en remplissant le coupon ci-dessous :

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI EFIMMO

NOM : Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :