

SOFIPIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 65

Période analysée : 3^e trimestre 2005

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2005 -----

EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Au cours du troisième trimestre 2005, 191 parts nouvelles ont été souscrites alors que 387 parts ont fait l'objet de demandes de retrait. Au 30 septembre 2005, la capitalisation s'établit à 16.606.435 €

	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 ^e trimestre 2005	427	427	0	56.489	8.586.328	16.664.255
3 ^e trimestre 2005	191	387	0	56.293	8.556.536	16.606.435
Total	1.010	1.195	0	56.293	8.556.536	16.606.435

Le nombre d'associés au 30 septembre 2005 s'élève à **675**.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **295 €** depuis le 15 février 2005 et sera revalorisé à **305 €** à compter du 15 octobre 2005, soit une progression de 3,39 %.

	Prix de souscription jusqu'au 14 octobre 2005	Prix de souscription A compter du 15 octobre 2005
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	143 €	153 €
Prix de souscription	295 €	305 €

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.

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 septembre 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 :

- **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 et de l'éventuel impôt sur les plus-values. Le prix de retrait, hors éventuel impôt sur les plus-values, se décompose actuellement comme suit :

	Prix de retrait jusqu'au 14 octobre 2005	Prix de retrait à compter du 15 octobre 2005
Prix de souscription	295,00 €	305,00 €
Commission de souscription	-29,50 €	-30,50 €
Prix de retrait	265,50 €	274,50 €

- **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 4,80 % et de l'éventuel impôt sur les plus-values à payer à l'administration fiscale.

DISTRIBUTION DES REVENUS

Compte tenu des bonnes perspectives de résultat pour l'année en cours, l'acompte sur dividende est à nouveau 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	
TOTAL en €	5,49	5,49	5,49	6,47	7,62	10,20	11,52	12,12	

La société de gestion mettra en paiement, dernière semaine d'octobre, le troisième acompte du dividende de l'exercice 2005, soit 3,00 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,95 € 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	
Parts souscrites en novembre 2004	2,00	3,00	3,00	
Parts souscrites en décembre 2004	1,00	3,00	3,00	
Parts souscrites en janvier 2005	0	3,00	3,00	
Parts souscrites en février 2005	0	2,00	3,00	
Parts souscrites en mars 2005	0	1,00	3,00	
Parts souscrites en avril 2005		0	3,00	
Parts souscrites en mai 2005		0	2,00	
Parts souscrites en juin 2005		0	1,00	
Parts souscrites en juillet 2005			0	
Parts souscrites en août 2005			0	
Parts souscrites en septembre 2005			0	

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2005 s'établit à 97,35 %, à comparer à 96,23 % au deuxième 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 troisième trimestre 2005 des locaux s'établit à 96,49 %. 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 378 m² à Metz, correspondant à la quote-part des locaux en indivision avec IMMORANTE.
- 1 appartement dans l'immeuble de Paris.
- 1 appartement dans l'immeuble de Versailles.
- 1 appartement dans l'immeuble de Nîmes.

Les appartements de Nîmes et de Versailles sont sous promesses de vente.

182 m² de bureaux à Boulogne, rue de la Saussière ont été reloués ce trimestre.

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 3^{ème} trimestre 2005, ont été vendus :

- un appartement de 3 pièces à Versailles au prix net vendeur de 295.000 €
- un studio à Paris au prix net vendeur de 139.000 €
- un appartement de 4 pièces à Nîmes au prix net vendeur de 159.500 €

INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2005, une boutique de 49 m², située rue du Faubourg Saint Antoine à Paris, dans laquelle est exploité un magasin de prêt-à-porter, a été achetée pour un prix frais inclus de 254.720 €. Cette acquisition a été réalisée au moyen d'un emprunt de 190.000 € à taux fixe de 4,30 %, souscrit pour 15 ans.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Situation	Description	Locataires	Surface utile en m2 (*)	Prix d'acquisition Frais inclus	Prix au m2 en €	Date Acquisition
94 rue de Grenelle 75007 Paris	9 appartements et 20 parkings		726	10.110.208	13.926	11/10/1989
52 avenue de Sceaux 78000 Versailles	5 appartements		230	1.345.390	5.850	14/06/1990
18-20 rue du Gal Perrier 30000 Nîmes	15 appartements 6 locaux commerciaux en RDC	Sofrade, Tartine & Chocolat, Téléphonie, Ric et Rac, Opticien et Mercerie	1.447 dont 517 boutiques	3.421.086	2.364	28/12/1990
39-41 rue de la Saussière 92200 Boulogne	Immeuble de bureaux et 26 parkings	CCI, Mairie de Boulogne, Host Broadcast, Arc	948	2.907.299	3.067	03/05/1994
Centre commercial « les Ayvelles » 08000 Charleville Mézières	Acquisition en indivision avec Immoyente de trois magasins, soit 20% de 1.713 m2	Venet de meubles, Jean's Universe, cuisiniste	343	204.093	595	03/03/2000
57 Ave de l'abbaye St Eloy 57050 Metz	Acquisition en indivision avec Immoyente de trois magasins, soit 10% de 5.120 m2	Négoce d'armes, Vente en gros de matériel d'électricité, Agence Immobilière	512	185.488	362	06/03/2000
7-9 rue de la Fresnaye 72000 Le Mans	Acquisition en indivision avec Immoyente d'un magasin, soit 20% de 760 m2	Groupe ANDRE	152	118.748	781	20/03/2000
4 avenue Saint Exupéry 92320 Chatillon	Boutique en rez-de-chaussée	Manpower	105	195.033	1.857	02/08/2001
25 rue de Paris 94190 Villeneuve Saint Georges	Boutique en rez-de-chaussée, 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage, cave sous-sol et parking rez-de-chaussée	Pharmacie	178	85.600	481	03/10/2001
Rue du Général Koenig 60200 Compiègne	Acquisition en indivision avec Immoyente d'un magasin, soit 10% de 1.321 m2	Europa Discount (Groupe Carrefour)	132	109.289	828	31/10/2001
21/23 rue de la Pompe 75016 Paris	Boutique en rez-de-chaussée et réserve en sous-sol	France enfants	28	79.263	2.831	14/12/2001
ZAC Danton 92400 COURBEVOIE	Acquisition en indivision avec Immoyente de deux boutiques, soit 50% de 596 m ²	Restaurant Japonais et BNP	298	618.945	2.077	14/12/2001
Rue Paradis 26100 ROMANS SUR ISERE	Magasin en rez-de-chaussée	Picard Surgelés	765	310.163	405	11/10/2002
Rue du Canal – ZI de la Marinière 91070 BONDOUFLE	Bâtiment industriel	Fabrication canapés et fauteuils	1.575	384.343	244	25/11/2002
ZAC Chaussée Romaine 02100 SAINT QUENTIN	Acquisition en indivision avec Immoyente et Efimmo d'Entrepôts/logistique, soit 14 % de 9.161 m ²	E.D.F.	1 283	801.015	624	29/07/2003
Bld Jules Guesde 93000 SAINT DENIS	Acquisition en indivision avec Immoyente de bureaux, soit 10 % de 2.718 m ² (dont 413 m ² en sous-sol)	Banque Populaire Gie St Denis	249	304.566	1.223	17/12/2003
8 rue Mesplé 31000 TOULOUSE	Plateau de Bureaux	Cap Gémini France	1 010	1.594.948	1.579	15/06/2004
17 rue de la Convention – ZAC de la Fosse aux Moines 94380 BONNEUIL S/ MARNE	Magasin	Kloum (équipement de la personne)	883	1.065.741	1.207	23/07/2004
Place des Cordeliers 89000 AUXERRE	Boutiques	Optique des Cordeliers et Mobilier/Décoration	359	447.453	1.246	04/11/2004
20 rue de l'Aluminium 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	Bureaux	ASSEDIC	81	91.194	1.126	10/11/2004
PARIS (19 rue de Liège ; 132 av du Général Leclerc ; 28 rue Gay-Lussac ; 112 rue du chemin vert ; 6 rue du Dragon)	Portefeuille de 6 boutiques	Salon de coiffure, Vente de vêtements, Vente de tapis d'Orient, Agence de travail temporaire, Vente d'accessoires de mode et opticien	406	2.098.586	5.169	15/12/2004
16 Boulevard Magenta 75010 PARIS	Boutique	ADIA (travail temporaire)	258	775.500	3.005	15/04/2005
1 rue Albert Sarrault 78000 VERSAILLES	Magasin	Marché Plus	388	616.400	1.588	28/04/2005
117 bis rue de Reuilly 75012 PARIS	Boutique	Picard Surgelés	202	639.304	3.165	10/05/2005
201 rue du Faubourg St Antoine 75011 PARIS	Boutique	Prêt-à-porter	49	254.720	5.198	19/07/2005
TOTAL en Euros			12.607	28.764.375	2.282	

(*) : parkings et caves non compris

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%. 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, ainsi que les intérêts d'emprunts contractés par la SCPI).

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 pourront 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 %.

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 1^{er} 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 1^{er} 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.

INFORMATIONS DIVERSES

SOFIPIERRE 2

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) :

Téléphone : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01