

# S.C.P.I. SOFIPIERRE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 70

*Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2006*

*Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2007*

Chers Associés,

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

L'année 2006 demeurera une excellente année pour SOFIPIERRE. Le dividende annuel est passé de 14,52 € par part en 2005 à 18 € en 2006, procurant une rentabilité de 5,90 % par rapport au prix de part au 1er janvier 2006. Dans le même temps, le prix de la part a été revalorisé à trois reprises pour passer de 305 € à 365 €, soit une augmentation de 19,67 %. La performance globale de SOFIPIERRE pour cette année 2006 s'établit donc à 25,57 %.

L'année 2007 s'engage avec des perspectives favorables, et le prix de souscription de la part sera revalorisé de 5,48 % dès le 29 janvier 2007. Enfin, la menace d'une transformation en OPCI de votre société a été écartée puisque l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à SOFIPIERRE, si vous refusez la transformation de votre SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu, tout en préservant de bonnes performances.

Très bonne année à toutes et à tous.

La Société de Gestion.

### SP EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Au cours du quatrième trimestre 2006, 305 parts nouvelles ont été souscrites et 175 parts ont fait l'objet de demandes de retrait. Au 31 décembre 2006, la capitalisation s'établit à 20.808.285 €.

	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 31.12.2005				56.895	8.648.040	17.352.975
1 <sup>er</sup> trimestre 2006	293	221	0	56.967	8.658.984	19.368.780
2 <sup>e</sup> trimestre 2006	476	476	0	56.967	8.658.984	20.223.285
3 <sup>e</sup> trimestre 2006	40	128	0	56.879	8.645.608	20.760.835
4 <sup>e</sup> trimestre 2006	305	175	0	57.009	8.665.368	20.808.285
Total	1.114	1.000	0	57.009	8.665.368	20.808.285

Le nombre d'associés au 31 décembre 2006 s'élève à **674**.

### SP PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **365 €** depuis le 10 août 2006 et sera revalorisé à **385 €** à compter du 29 janvier 2007, soit une progression de 5,48 %.

	Prix de souscription jusqu'au 28 janvier 2007	Prix de souscription à compter du 29 janvier 2007
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	213 €	233 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>365 €</b>	<b>385 €</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.

### 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 2006 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 retrait jusqu'au 28 janvier 2007	Prix de retrait à compter du 29 janvier 2007
Valeur Nominale	365 €	385 €
Prime d'émission	- 36,50 €	- 38,50 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>328,50 €</b>	<b>346,50 €</b>

## SE DISTRIBUTION DES REVENUS

HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1° acompte	1,37	1,37	1,45	1,37	1,62	2,00	2,40	2,43	3,00	3,30
2° acompte	1,37	1,37	-	1,53	1,69	2,40	2,55	2,58	3,00	3,30
3° acompte	1,37	1,37	-	1,69	1,88	2,80	2,85	2,88	3,00	3,30
4° acompte et solde	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 janvier 2007, le quatrième et dernier acompte du dividende de l'exercice 2006, soit **8,10 €** pour une part de pleine jouissance, ou **7,97 €** pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

### DIVIDENDES EXERCICE 2006

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1° trim. 2006	2° trim. 2006	3° trim. 2006	4° trim. 2006
Parts souscrites avant le 31 octobre 2005	3,30	3,30	3,30	8,10
Parts souscrites en novembre 2005	2,20	3,30	3,30	7,70
Parts souscrites en décembre 2005	1,10	3,30	3,30	7,30
Parts souscrites en janvier 2006	0	3,30	3,30	6,90
Parts souscrites en février 2006	0	2,20	3,30	6,50
Parts souscrites en mars 2006	0	1,10	3,30	6,10
Parts souscrites en avril 2006		0	3,30	5,70
Parts souscrites en mai 2006		0	2,20	5,30
Parts souscrites en juin 2006		0	1,10	4,90
Parts souscrites en juillet 2006			0	4,50
Parts souscrites en août 2006			0	3,00
Parts souscrites en septembre 2006			0	1,50
Parts souscrites en octobre 2006				0
Parts souscrites en novembre 2006				0
Parts souscrites en décembre 2006				0

## SE SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2006 s'établit à 96,75 %, à comparer à 98,75 % au troisième trimestre 2006.

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 2006 des locaux s'établit à 95,34 %. 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 IMMORANTE.
- une boutique de 258 m<sup>2</sup> à Paris, boulevard Magenta.
- un appartement dans l'immeuble de Nîmes (en cours de vente).
- un appartement dans l'immeuble de Versailles (en cours de vente).

## SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2006, aucun investissement n'a été réalisé et une promesse de vente a été signée pour un montant d'environ 360.000 € pour une boutique à Rueil Malmaison.

## SP ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du quatrième trimestre 2006.

## SP COMPOSITION DU PATRIMOINE

La composition du patrimoine représentant 14.349 m<sup>2</sup> s'établit au 31 décembre 2006, en pourcentage du prix de revient frais inclus (29.243.993 €), ainsi qu'il suit :

	Habitations	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m <sup>2</sup> )	Murs de magasins (S > 300 m <sup>2</sup> )	Entrepôts Logistique
PARIS	30,30 %	-	13,15 %	-	-
REGION PARISIENNE	3,53 %	21,58 %	3,08 %	7,06 %	-
PROVINCE	1,87 %	5,45 %	8,07 %	3,17 %	2,74 %
TOTAUX	35,70 %	27,03 %	24,30 %	10,23 %	2,74 %

## 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.

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<sup>er</sup> janvier 2005 pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

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

### 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 :

#### Plus-value sur les cessions des immeubles de la SCPI :

L'impôt sera 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".

#### Plus-value 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.

Le montant de cet impôt est calculé selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière :

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 1er janvier 2007 s'établissait à 328,50€.

## **SP** INFORMATIONS DIVERSES

### • **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 2007 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2007.

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 2007.

#### **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 2007.

##### **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 (tél : 01 69 87 02 00).