



## SCPI SOFIERRE à capital variable

### Actualisation de janvier 2011 de la note d'information du 11 mai 2004 ayant reçu de l'AMF, le visa n° 04-20

#### Avertissement

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé un nouveau produit d'épargne, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui pourra se substituer à la SCPI.

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer ou non en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Cette Assemblée optera, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la SCPI, pour l'une ou l'autre des deux formes de l'OPCI, à savoir :

- soit FPI (Fonds de Placement Immobilier) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront essentiellement imposés comme des revenus fonciers et des plus-values immobilières.
- soit SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront imposés selon la fiscalité des dividendes et des plus-values d'actions.

Il est à signaler que l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à SOFIERRE, si les associés refusent la transformation de leur SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu.

En Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2010, les associés de la SCPI SOFIERRE se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

#### Nouveau prix de souscription à compter du 10 janvier 2011

A compter du 10 janvier 2011, les parts de SOFIERRE sont émises au prix de 520 euros se décomposant en :

• Nominal :	152 €
• Prime d'émission (dont commission de souscription de 52 €, soit 10 %)	368 €
• Total à verser pour une part :	<u>520 €</u>

Ce prix de souscription de 520 € s'entend net de tout autres frais. Toute modification de ce nouveau prix de souscription de 520 euros fera l'objet, après information de l'AMF, d'une notice parue au BALO.

#### Nouveau prix de retrait à compter du 10 janvier 2011

Conformément au chapitre II.A de la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, SCPI n° 04-20 du 11 mai 2004 et actualisée en janvier 2011, le nouveau prix de retrait est de 468 € se décomposant comme suit :

Prix de souscription	520 €
Commission de souscription de 10 %	<u>-52 €</u>
<b>Prix de retrait =</b>	<b>468 €</b>

Il n'existe pas aujourd'hui de demandes de retrait de la société non satisfaites.

## **CESSION DES PARTS**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, les droits d'enregistrement à régler à l'Administration Fiscale lors des cessions de parts s'élevaient à 5 %.

## **REGIME FISCAL ACTUELLEMENT EN VIGUEUR**

### Régime du droit commun des revenus fonciers :

La réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances 2006 a supprimé l'abattement forfaitaire de 14 %. 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 ...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'exécède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

### Revenus financiers :

Les intérêts des certificats de dépôt sont imposés, soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 30,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, que l'associé personne physique résident en France ait ou non opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 12,1 % et les versera directement à l'Administration fiscale.

### Plus-value sur les cessions de parts

Impôt et prélèvements sociaux :

En cas de retrait ou de cession de part, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 28,1 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 16 %
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 12,1 %

## **ADMINISTRATION : Société de Gestion**

La société de gestion a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007.

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Depuis le 25 mai 2009, le conseil de surveillance est composé des membres suivants :

M. Jean CHORRO, Président de Sociétés (Président du Conseil de Surveillance)

M. Patrick ARDIZZONI, Président de Sociétés

M. Olivier BLICQ, Contrôleur de l'Inspection du Travail

Mme Isabelle DOUSSINEAU, Gestionnaire immobilier

M. Serge DRAHMANI, Retraité

M. Régis GALPIN, Agriculteur

M. Manuel GARCIA, Retraité

Mme Sylvie HUGUET, Consultante

M. Philippe HURBIN, Retraité

M. Jacques MARY, Retraité

## **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le Cabinet GUINARD, représenté par M. Erwan GUINARD, 39 rue Aristide Briand à 94360 Bry sur Marne, a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 mai 2008 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

M. Jean-Thierry ROUMAGNE, 5 place hoche à 24009 Périgueux, a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 mai 2008 en qualité de Commissaires aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.

## **EXPERT IMMOBILIER**

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert 92309 LEVALLOIS Cedex, a été renouvelée en tant qu'expert immobilier de la SCPI SOFIPIERRE pour une durée de quatre ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2010.