



SOFIPIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°79

Période analysée : 1^{er} trimestre 2009

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} avril au 30 juin 2009 -----

EVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable -

Au cours du premier trimestre 2009, la collecte nette de la SCPI s'établit à - 24.525 € Au 31 mars 2009, sa capitalisation s'établit à 25.293.150 € Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

| | Nouvelles parts souscrites | Retraits de parts | Cessions de parts | 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 31.12.2008 | | | | | 56.272 | 8.553.344 | 25.322.400 |
| 1 ^{er} trimestre 2009 | 40 | 105 | 0 | 0 | 56.207 | 8.543.464 | 25.293.150 |
| Total | 40 | 105 | 0 | 0 | 56.207 | 8.543.464 | 25.293.150 |

Le montant des capitaux collectés pour les 40 parts nouvelles souscrites au cours du premier trimestre 2009 s'établit à :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Nominal : | 6.080 € |
| Prime d'émission | <u>11.920 €</u> |
| Montant collecté : | 18.000 € |

Le nombre d'associés au 31 décembre 2008 est de **651**.

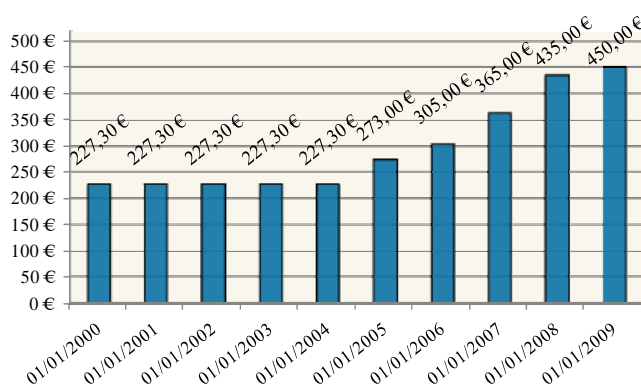
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 18 janvier 2008, le prix de souscription de la part s'établit à 450 € et le prix de retrait à 405 €

| | Prix en vigueur depuis le 18 janvier 2008 |
|-----------------------------|---|
| Valeur Nominale | 152,00 € |
| Prime d'émission | 298,00 € |
| Prix de souscription | 450,00 € |
| Commission de souscription | - 45,00 € |
| Prix de retrait | 405,00 € |

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER*



* depuis la reprise de la gestion par Sofidy en octobre 1999

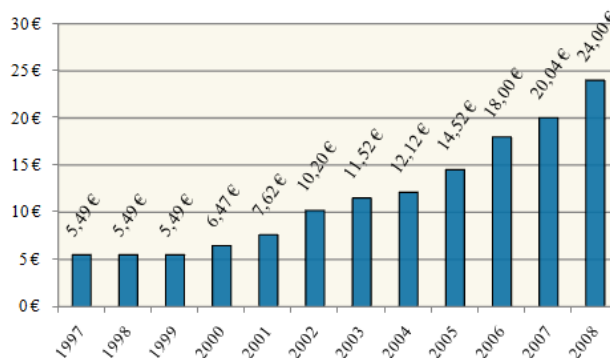
SP DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

| Dividende ordinaire | acompte 1 ^{er} trim. | acompte 2 ^{ème} trim. | acompte 3 ^{ème} trim. | acompte 4 ^{ème} trim. | Total en € |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| Rappel 2008 | 4,14 | 4,14 | 4,14 | 11,58 | 24,00 |
| 2009 | 4,14 | | | | |
| Date paiement | Avril 2009 | Juillet 2009 | Octobre 2009 | Janvier 2010 | |

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2009, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 4,14 € pour une part de pleine jouissance, ou 4,09 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 4,02 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



DIVIDENDE EXERCICE 2009 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

| | Revenu pour une part (en €) | | | |
|---|-----------------------------|------|------|------|
| | 1T09 | 2T09 | 3T09 | 4T09 |
| Parts souscrites avant le 31 octobre 2008 | 4,14 | | | |
| Parts souscrites en novembre 2008 | 2,76 | | | |
| Parts souscrites en décembre 2008 | 1,38 | | | |
| Parts souscrites en janvier 2009 | 0 | | | |
| Parts souscrites en février 2009 | 0 | | | |
| Parts souscrites en mars 2009 | 0 | | | |

SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2009, cinq acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 1.281.232 €frais inclus.

| Type | Situation | Locataires / Activités | Surface en m ² | Prix d'acquisition frais inclus | Date acquisition |
|--------------------------|---|------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|
| Commerce de centre-ville | 29 avenue de la source MONTIGNY LES BRETONNEUX (78) | SOCIETE GENERALE / Banque | 124 | 341.285 € | 25/03/2009 |
| Commerce de centre-ville | 75-77 rue de la république CREIL (60) | PDG 96 / Vente de jeux vidéo | 67 | 185.599 € | 25/03/2009 |
| Commerce de centre-ville | 7 avenue du Général de Gaulle BUSSY SAINT GEORGES (77) | MANPOWER / Intérim | 101 | 295.589 € | 25/03/2009 |
| Commerce de centre-ville | 5 boulevard Fernand Hostachy CROISSY SUR SEINE (78) | HAIR CROISSY / Coiffeur | 74 | 232.310 € | 25/03/2009 |
| Commerce de centre-ville | 22-24 rue du Viaduc ISSY LES MOULINEAUX (92) | HELENA / Coiffeur | 67 | 226.450 € | 25/03/2009 |
| TOTAL | | | 433 | 1.281.232 € | |

Les cinq actifs acquis ont été financés à hauteur de 850.000 € au moyen d'un emprunt bancaire à taux variable (Euribor 3 mois + 1,18 %), souscrit sur 15 ans. La rentabilité immédiate de ces investissements réalisés au premier trimestre 2009 est de 8,31 %.

Au 31 mars 2009, aucune promesse ou engagement ferme signé n'est à signaler.

SP VALORISATION DU PATRIMOINE

Fidèle à sa politique de gestion active de son patrimoine et de ses baux, SOFIDY met en œuvre des actions constantes de valorisation à moyen et long terme. A cet égard, le premier trimestre de l'exercice a notamment permis d'arbitrer un actif.

ARBITRAGES

Au cours du premier trimestre 2009, un appartement de 78 m² à Versailles a été cédé pour un prix net vendeur de 430.500 € dégageant une moins-value de 103.850 €

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours du premier trimestre 2009 en matière de renouvellements de baux, de relocations et de déspecialisations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

| Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2009 | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus | Variation | Variation en % |
|--|---------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Renouvellements de baux | - | - | - | - |
| Relocations | 12.180 € | 10.000 € | - 2.180 € | - 17,90 % |
| Cessions de bail avec déspecialisation | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL | 12.180 € | 10.000 € | - 2.180 € | - 17,90 % |
| Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée | | - | | |
| TOTAL | | 10.000 € | | |

Une relocation portant sur un local commercial de 55 m² à Nantes a été effectuée au cours du premier trimestre. Afin de limiter l'impact sur le taux d'occupation suite au départ de l'ancien locataire, un effort a été consenti sur le niveau de loyer. Le local a ainsi été reloué sans aucune vacance intermédiaire.

SP SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2009 s'établit à **96,84 %**.

Le taux d'occupation financier des locaux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 2T08 | 3T08 | 4T08 | 1T09 |
|---------|---------|---------|----------------|
| 98,70 % | 98,07 % | 97,01 % | 96,84 % |

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2009 des locaux s'établit à **99,10 %**.

Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

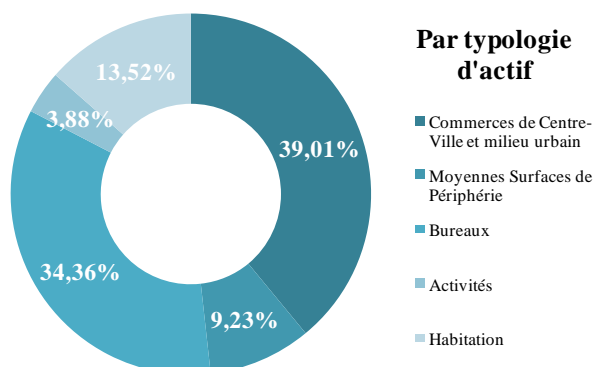
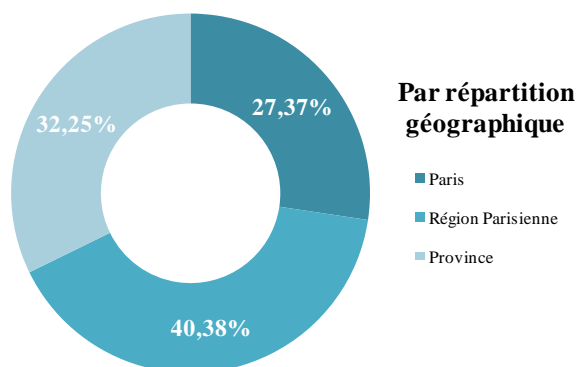
- un commerce de centre-ville de 55 m² à Nantes.

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2009

- un commerce de centre-ville de 61 m² à Paris ;
- un appartement dans l'immeuble de Grenelle à Paris.

SP COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2009

(par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2008 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



FISCALITE DES REVENUS

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 les **revenus fonciers**, 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... le revenu foncier net à déclarer étant déterminé par la société de gestion.

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'exécède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** proviennent des intérêts perçus par la SCPI sur certificats de dépôt. Ils sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit **forfaitairement au taux de 30,1 % depuis le 1^{er} janvier 2009** pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélève, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Depuis le 1^{er} janvier 2004, le régime des plus values introduit une imposition immédiate pour les personnes physiques ou les sociétés assujetties à l'impôt sur le revenu.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur 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 28,1 % depuis le 1^{er} janvier 2009.

OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

Les associés, qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2009 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2009.

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 2009.

Il est précisé aux associés que cette option est indépendante de leur option éventuelle pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les dividendes d'actions et distributions assimilées.

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

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 2009 s'établissait à **405,00 €**.

SP INFORMATIONS DIVERSES**MINIMUM DE SOUSCRIPTION**

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

MODALITES DE SORTIE

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. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. 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.

AUTRES INFORMATIONS DU TRIMESTRE

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Jeudi 25 mai 2009 au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

Nature de la Société :

Société Civile de Placements Immobiliers

Visa de l'AMF délivré à la note d'information :

SCPI N°04-20 du 11 mai 2004 actualisée en janvier 2008

Agrément de l'AMF à SOFIDY :

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

Siège social :

303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

Responsable de l'information :

M. Christian FLAMARION - SOFIDY
303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax. : 01 69 87 02 01

Coupon à adresser
à votre conseiller habituel ou à retourner à
SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par la SCPI IMMORENTE et/ou par la SCPI EFIMMO gérées par SOFIDY, indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

IMMORENTE

EFIMMO

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :