SOFIPIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°83

Période analysée : 1er trimestre 2010
---------- Validité de ce bulletin : 1er avril 2010 au 30 juin 2010 ----------

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

Au cours du premier trimestre 2010, la collecte nette de la SCPI s'établit à 425.429 €. Au 31 mars 2010, sa capitalisation s'établit à 29.212.230 €. 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 31.12.2009					61.920	9.411.840	28.792.800
1er trimestre 2010	1.031	129	0	0	62.822	9.548.944	29.212.230
Total	1.031	129	0	0	62.822	9.548.944	29.212.230

Le montant des capitaux collectés pour les 1.031 parts nouvelles souscrites au cours du premier trimestre 2010 s'établit à :

Nominal :	156.712 €
Prime d'émission	322.703 €
Montant collecté :	**479.415 €**

Le nombre d'associés au 31 mars 2010 est de **699.**

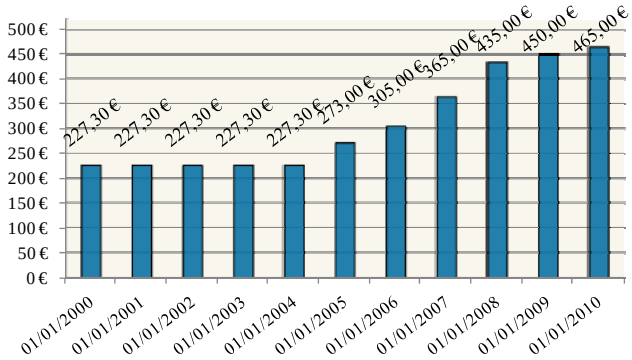
PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 22 juin 2009, le prix de souscription de la part s'établit à 465 € et le prix de retrait à 418,50 €. Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

	Prix en vigueur depuis le 22 juin 2009
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	313,00 €
Prix de souscription	**465,00 €**
Commission de souscription	- 46,50 €
Prix de retrait	**418,50 €**

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1ER JANVIER*



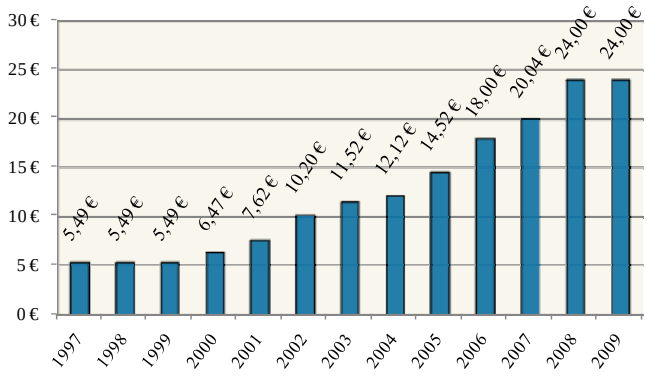
** depuis la reprise de la gestion par Sofidy en octobre 1999*

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2009	**Prévision 2010**	Date paiement
Acompte 1er trimestre :	4,14 €	**5,01 €**	*Fin avril*
Acompte 2ème trimestre :	4,14 €		*Fin juillet*
Acompte 3ème trimestre :	4,14 €		*Fin octobre*
Acompte 4ème trimestre :	11,58 €		*Fin janvier*
Acompte exceptionnel :	12,00 € (1)		
Dividende ordinaire annuel :	24,00 €	***Env. 24,00 €***	
Rentabilité par part :	5,16 %	***Env. 5,16 %***	

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE



(1) un dividende exceptionnel de 12 € par part a été mis en paiement le 15 juin 2009.
Seules les parts existantes et souscrites avant le 1er avril 2009 ont eu droit à ce dividende exceptionnel.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2010, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,01 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 4,99 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 4,98 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2010 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T10	2T10	3T10	4T10
Parts souscrites avant le 31 octobre 2009	5,01			
Parts souscrites en novembre 2009	3,33			
Parts souscrites en décembre 2009	1,67			
Parts souscrites en janvier 2010	0			
Parts souscrites en février 2010	0			
Parts souscrites en mars 2010	0			

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement n'a été réalisé ou engagé au cours du premier trimestre 2010.

VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

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

A la date du 31 mars 2010, votre SCPI est engagée (promesses signées) dans la cession d'un appartement et de trois parkings rue Grenelle à Paris (7ème) pour un montant d'environ 1,7 millions d'euros net vendeur.

GESTION LOCATIVE

Au cours du trimestre écoulé, seule une cession de bail a été réalisée concernant une boutique située 50 rue de la Folie Regnault à Paris (11ème) sans impact sur le niveau du loyer annuel (ce dernier avait nettement progressé en 2009 pour s'établir à 22 547 € HT/HC par an dans le cadre d'une fixation judiciaire qui l'avait ajusté au niveau du marché).

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2010 s'établit à **99,75 %**, en progression par rapport au trimestre précédent.
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.

2T09	3T09	4T09	**1T10**
98,88 %	99,46 %	99,62 %	**99,75 %**

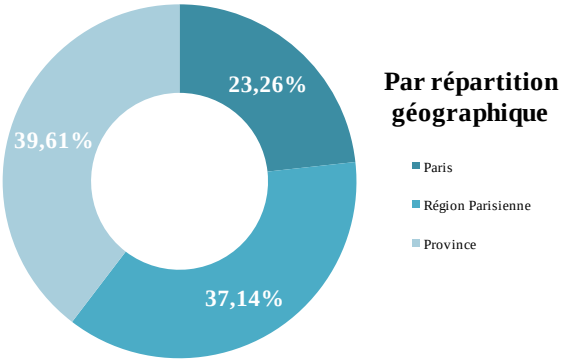
Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2010 des locaux s'établit à **99,70 %**.
Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

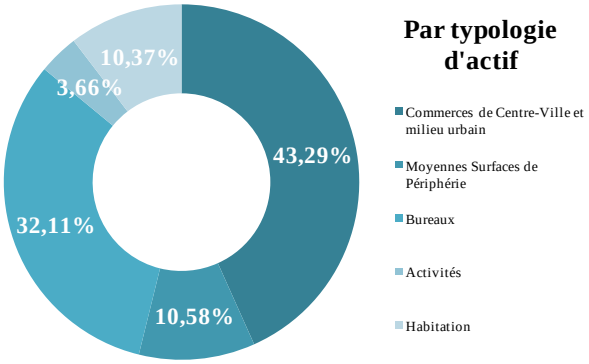
LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2010

- un appartement dans l'immeuble du Général Perrier à Nîmes.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2010

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2009 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)





FISCALITE

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 de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, suite à la suppression en 2006 de l'abattement forfaitaire de 14 %, le revenu foncier net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels).
Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède 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 % (dont 12,1 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.
Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Depuis le 1er 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 de 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 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 % par année de détention au-delà de la 5ème année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 15 ans. 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 1er 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 2011 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2011.
De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et ne souhaitent plus en bénéficier, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2011.
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 1er janvier 2010 s'établissait à **418,50 €**.

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 :

- **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.
- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

AUTRES INFORMATIONS DU TRIMESTRE

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Jeudi 27 mai 2010 à 10h00 au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin trimestriel d'information sur le site internet de la Société de Gestion (www.sofidy.com), dans l'onglet « produits » - « Documents téléchargeables ».

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 DE DEMANDE D'INFORMATION

A 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 les SCPI gérées par SOFIDY (IMMORENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : ☐ IMMORENTE ☐ EFIMMO ☐ SOFIPIERRE ☐ CIFOCOMA ☐ CIFOCOMA 2

NOM : …… **Prénom : ……**

Adresse : …… **Téléphone (facultatif) : ……**