



SOFIPIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°78

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2008

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2009 -----

SP EDITORIAL

Chère associée, cher associé,

Dans la tempête financière de 2008, votre SCPI est restée solidement ancrée sur ses fondamentaux. Les résultats sont au rendez-vous : le dividende ordinaire par part progresse et les valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2008 sont stables, permettant de maintenir le prix de la part inchangé.

En 2009, la baisse des taux de rendement des produits d'épargne fait de votre SCPI non seulement une valeur refuge mais aussi un placement très performant.

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

Christian FLAMARION

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

Au cours du quatrième trimestre 2008, la collecte nette de la SCPI s'établit à - 14.490 €. Au 31 décembre 2008, sa capitalisation s'établit à 25.322.400 €. 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 31.12.2007					56.734	8.623.568	24.679.290
1 ^{er} trimestre 2008	33	305	0	0	56.462	8.582.224	25.407.900
2 ^{ème} trimestre 2008	10	35	0	0	56.437	8.578.424	25.396.650
3 ^{ème} trimestre 2008	20	102	0	0	56.355	8.565.960	25.359.750
4 ^{ème} trimestre 2008	425	508	0	0	56.272	8.553.344	25.322.400
Total	488	950	0	0	56.272	8.553.344	25.322.400

Le montant des capitaux collectés pour les 425 parts nouvelles souscrites au cours du quatrième trimestre 2008 s'établit à :

Nominal :	64.600 €
Prime d'émission	<u>126.650 €</u>
Montant collecté :	191.250 €

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

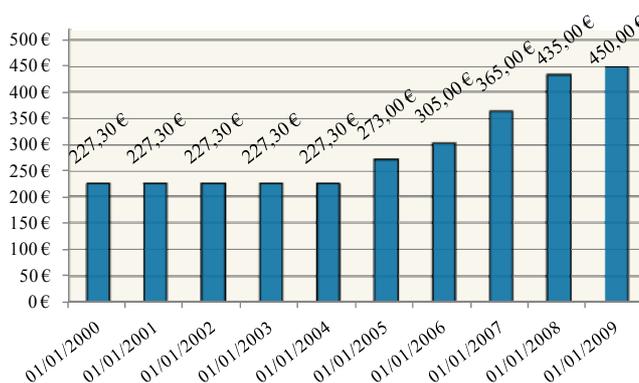
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

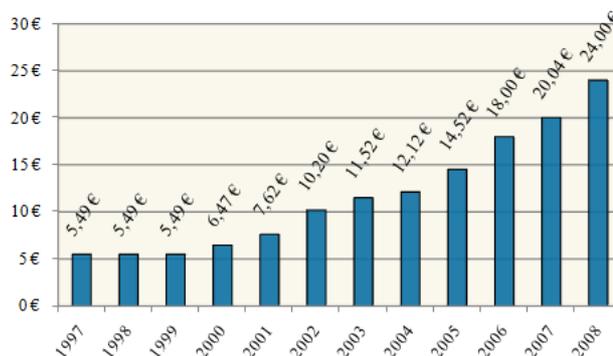
Dividende ordinaire	acompte 1 ^{er} trim.	acompte 2 ^{ème} trim.	acompte 3 ^{ème} trim.	acompte 4 ^{ème} trim.	Total en €
Rappel 2007	4,05	4,05	4,05	7,89	20,04
2008	4,14	4,14	4,14	11,58	24,00
Date paiement	Avril 2008	Juillet 2008	Octobre 2008	Janvier 2009	

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2008, le quatrième et dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 11,58 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 11,51 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 11,42 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Dividende annuel 2008	24,00 €
Rentabilité 2008 ⁽¹⁾	5,52 %

⁽¹⁾ dividende rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2008

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



DIVIDENDE EXERCICE 2008 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T08	2T08	3T08	4T08
Parts souscrites avant le 31 octobre 2007	4,14	4,14	4,14	11,58
Parts souscrites en novembre 2007	2,76	4,14	4,14	10,96
Parts souscrites en décembre 2007	1,38	4,14	4,14	10,34
Parts souscrites en janvier 2008	0	4,14	4,14	9,72
Parts souscrites en février 2008	0	2,76	4,14	9,10
Parts souscrites en mars 2008	0	1,38	4,14	8,48
Parts souscrites en avril 2008	0	0	4,14	7,86
Parts souscrites en mai 2008	0	0	2,76	7,24
Parts souscrites en juin 2008	0	0	1,38	6,62
Parts souscrites en juillet 2008	0	0	0	6,00
Parts souscrites en août 2008	0	0	0	4,00
Parts souscrites en septembre 2008	0	0	0	2,00
Parts souscrites en octobre 2008	0	0	0	0
Parts souscrites en novembre 2008	0	0	0	0
Parts souscrites en décembre 2008	0	0	0	0

SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2008, une acquisition a été réalisée pour un montant global de 2.687.500 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Bureaux	15 Place Jules Ferry LYON (69)	DS AVOCAT / <i>Avocats</i>	641	2.687.500 €	08/10/2008
		SCP ANAF / <i>Vente aux enchères</i>	315		
		INTERNATIONAL GLOBAL SYSTEM / <i>Logiciel Informatique</i>	213		
TOTAL			1 169	2.687.500 €	

L'actif acquis correspond à un bel ensemble de bureaux situé dans une ancienne annexe restructurée de la Gare des Brotteaux, en plein cœur de Lyon. L'investissement a été réalisé à hauteur de 1.750.000 € au moyen d'un emprunt à taux fixe de 5,483 %, souscrit sur 15 ans avec une quote-part de 400.000 € remboursable in fine. La rentabilité immédiate de cet investissement réalisé au quatrième trimestre 2008 est de 6,52 %.

A cet acte signé, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 1,3 millions d'euros.

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, l'exercice écoulé a permis de revaloriser certains baux et d'arbitrer certains actifs.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du quatrième trimestre 2008.

Au total au cours de l'exercice 2008, cinq appartements, un actif commercial détenu en indivision, un local et deux parkings ont été arbitrés pour un prix de cession global de 1.217.488 € dégageant une moins-value globale de 255.875 € et ressortant à environ 16 % au dessus des valeurs d'expertise au 31 décembre 2007.

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2008 en matière de renouvellements de baux, de relocations et de déspecialisations ont permis d'augmenter les loyers en année pleine des baux concernés de 11,06 % hors indexation, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2008	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	218.484 €	252.565 €	34.081 €	+ 15,60 %
Relocations	44.121 €	53.000 €	8.879 €	+ 20,12 %
Cessions de bail avec déspecialisation	125.837 €	125.837 €	-	-
SOUS-TOTAL	388.442 €	431.402 €	42.960 €	+ 11,06 %
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		77.000 €		
TOTAL		508.402 €		

SP SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2008 s'établit à **97,01 %**.

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.

1T08	2T08	3T08	4T08
97,82 %	98,70 %	98,07 %	97,01 %

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2008 des locaux s'établit à **99,09 %**.

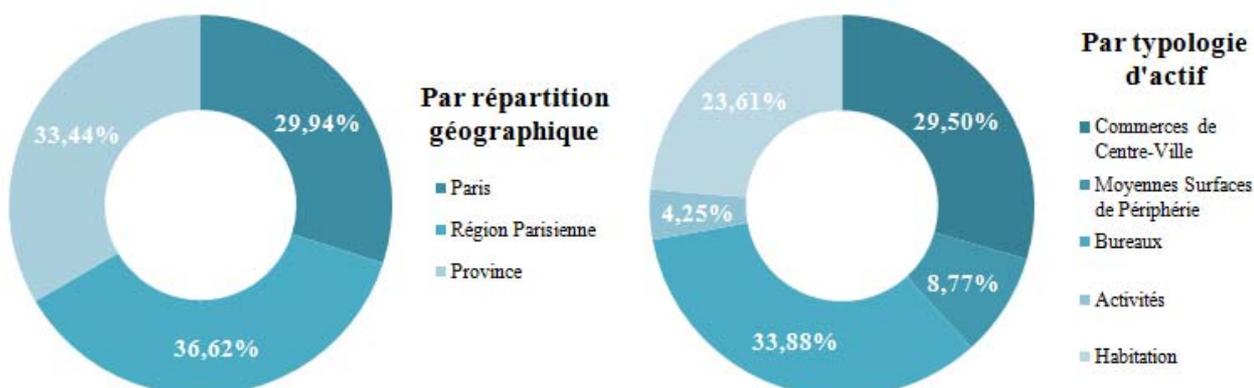
Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX VACANTS AU 31/12/2008

- une boutique de 61 m² à Paris ;
- un appartement dans l'immeuble de Versailles.

SP COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

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



Les personnes physiques qui ont investi dans SOFIPRIERE à travers un contrat d'assurance-vie ne sont pas concernées par le présent paragraphe « Fiscalité », l'assurance-vie faisant l'objet d'une fiscalité distincte.

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'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 % à partir du 1^{er} janvier 2009 pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs à partir du 1^{er} janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales 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.

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 27 % depuis le 1^{er} janvier 2005.

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

Appel à candidature :

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIERE qui se tiendra le 28 mai 2009, deux postes de membre du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion **avant le 1^{er} mars 2009**.

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 IMMORIENTE 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 : IMMORIENTE EFIMMO

NOM : Prénom :

Adresse : Téléphone (facultatif) :