



32 bis Boulevard Hausmann – Paris (9<sup>ème</sup>)

# SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°93

3<sup>ème</sup> trimestre 2012

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012

## EVOLUTION DU CAPITAL – SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2012, la collecte brute de la SCPI s'établit à 587.600 € pour une collecte nette des retraits de 488.384 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2012 est de 930.

Le montant des capitaux collectés pour les 1.130 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Nominal :          | 171.760 €        |
| Prime d'émission : | <u>415.840 €</u> |
| Montant collecté : | 587.600 €        |

|                                 | 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 31.12.2011             |                            |                   |                   |                                       | 87 568                 | 13 310 336                 | 45 535 360   |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2012  | 1 031                      | 481               | 0                 | 0                                     | 88 118                 | 13 393 936                 | 45 821 360   |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2012 | 669                        | 336               | 0                 | 0                                     | 88 451                 | 13 444 552                 | 45 994 520   |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2012 | 1 130                      | 212               | 0                 | 0                                     | 89 369                 | 13 584 088                 | 46 471 880   |
| Total                           | 2 830                      | 1 029             | 0                 | 0                                     | 89 369                 | 13 584 088                 | 46 471 880   |

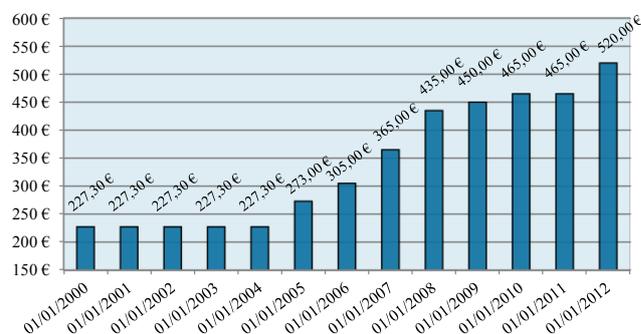
## SP PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 520 € et le prix de retrait à 468 €.

|                            | Prix en vigueur depuis le 10 janvier 2011 |
|----------------------------|---|
| Valeur Nominale            | 152,00 €                                  |
| Prime d'émission           | 368,00 €                                  |
| Prix de souscription       | 520,00 €                                  |
| Commission de souscription | - 52,00 €                                 |
| Prix de retrait            | 468,00 €                                  |

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER\*



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

## SP PERFORMANCES FINANCIERES

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, dorénavant, la Société de Gestion communiquera non seulement sur le taux de distribution mais aussi sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

| Taux de rentabilité interne (TRI)* |         |
|------------------------------------|---------|
| sur 10 ans                         | 13,61 % |
| sur 15 ans                         | 6,45 %  |
| sur 20 ans                         | 2,32 %  |
| depuis l'origine                   | 2,06 %  |

\* la gestion de la SCPI a été reprise par SOFIDY en octobre 1999.

### SUR UN EXERCICE

|  | 2011     | 2012   |
|--|----------|--------|
| (a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel | 27,00    | N.D.   |
| (b) Prix de part acquéreur moyen de l'année  | 509,06   | N.D.   |
| Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)                                  | 5,30 %   | N.D.   |
| Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1   | 465,00   | 509,06 |
| Prix de part acquéreur moyen sur l'année N   | 509,06   | N.D.   |
| Variation du prix de part acquéreur moyen :  | + 9,48 % | N.D.   |



Société de Gestion

Tél. 01 69 87 02 00 – fax 01 69 87 02 01 – www.Sofidy.com

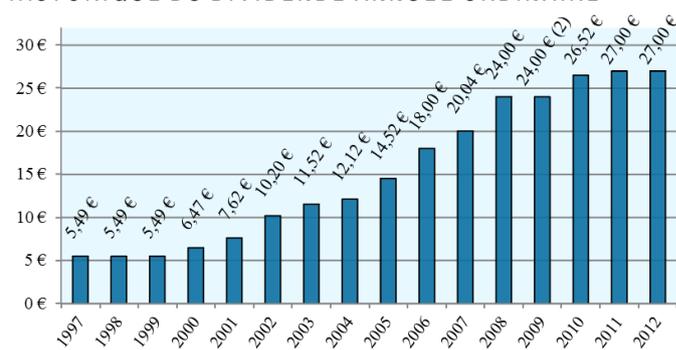
## SP DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

|                                     | 2011    | Prévision 2012 | Date de versement |
|-------------------------------------|---------|----------------|-------------------|
| Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre   | 5,01 €  | 5,01 €         | Fin avril         |
| Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre  | 5,01 €  | 5,01 €         | Fin juillet       |
| Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre  | 5,01 €  | 5,01 €         | Fin octobre       |
| Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre  | 11,97 € | 11,97 €        | Fin janvier       |
| Dividende ordinaire annuel          | 27,00 € | 27,00 €        |                   |
| Taux de distribution <sup>(1)</sup> | 5,30 %  |                |                   |

(1) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE



(2) le dividende ordinaire a été complété par un dividende exceptionnel de 12 € par part versé le 15 juin 2009

La Société de Gestion versera, fin octobre 2012, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 5,01 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,01 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 5,01 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2012 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

|       | Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |        |        |        |
|-------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
|       | avant le 31/10/11   | Nov-11 | Dec-11 | Jan-12 | Fev-12 | Mar-12 | Avr-12 | Mai-12 | Juin-12 | Juil-12 | Août-12 | Sept-12 | Oct-12 | Nov-12 | Dec-12 |
| 1T12  | 5,01  | 3,34   | 1,67   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      |
| 2T12  | 5,01  | 5,01   | 5,01   | 5,01   | 3,34   | 1,67   | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      |
| 3T12  | 5,01  | 5,01   | 5,01   | 5,01   | 5,01   | 5,01   | 5,01   | 3,34   | 1,67    | 0       | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      |
| TOTAL | 15,03   | 13,36  | 11,69  | 10,02  | 8,35   | 6,68   | 5,01   | 3,34   | 1,67    | 0       | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      |

## SP INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les investissements réalisés au cours du troisième trimestre 2012 ont porté sur deux surfaces commerciales pour un montant total de 1,3 million d'euros :

| Type* | Situation                         | Locataires / Activités          | Surface en m <sup>2</sup> | Prix d'acquisition frais inclus | Date Acquisition |
|-------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|
| CCV   | ARRAS (62) - 18 rue Gambetta      | HVM PIZZA / restauration rapide | 151                       | 451 093 €                       | 13/07/2012       |
| CCV   | LE CONQUET (29) - Place C. Menguy | CASINO / distribution           | 1 087                     | 802 740 €                       | 27/09/2012       |
| TOTAL |                                   |                                 | 1 238                     | 1 253 833 €                     |                  |

Les investissements cumulés depuis le début de l'année procurent une rentabilité nette immédiate de 9,75 %.

Le montant des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) au 30 septembre 2012 s'élève à 0,9 million d'euros.

## SP VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGES

Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice sont résumés dans le tableau ci-dessous :

| Total des Prix de Vente | Total des plus-values (nettes de fiscalité) | Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011) | Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise |
|-------------------------|---|---|--|
| 70 000 €                | 12 399 €                                    | 45 000 €  | + 55,56%   |

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2012 s'établit à 90,35 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 4T11    | 1T12    | 2T12    | 3T12    |
|---------|---------|---------|---------|
| 88,41 % | 90,46 % | 91,43 % | 90,35 % |

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,87 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2012 des locaux s'établit à 88,31 %. 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.

\* Les locaux situés 56 boulevard des Coquibus à Evry ont été libérés par l'Université d'Evry en fin 2011. La Société de Gestion s'emploie à les relouer et/ou céder dans les meilleures conditions. Elle veille également dans le cadre de travaux de rénovation à mettre en place une démarche orientée vers la valorisation environnementale et durable de l'immeuble.

## GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

| Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2012   | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus | Variation        | Variation en % |
|---|---------------------------|------------------------|------------------|----------------|
| Renouvellements de baux                           | 233 284 €                 | 195 539 €              | -37 745 €        | -16,18%        |
| Relocations                                       | 123 473 €                 | 120 000 €              | -3 473 €         | -2,81%         |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                                 | <b>356 757 €</b>          | <b>315 539 €</b>       | <b>-41 218 €</b> | <b>-11,55%</b> |
| Locations   |                           | 1 500 €                |                  |                |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée |                           | 53 000 €               |                  |                |
| <b>TOTAL</b>                                      |                           | <b>370 039 €</b>       |                  |                |

Dans un contexte économique général toujours très difficile, votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à optimiser les revenus de la SCPI (limiter l'impact des négociations sur certains loyers et agir pour un taux d'occupation le meilleur possible). Les baisses de loyers concédées sur l'exercice se limitent 1,04 % du montant total des loyers en année pleine qui s'élèvent eux-mêmes à 3,9 millions d'euros. Elles permettent par ailleurs de sécuriser des loyers sur 3 ans minimum avec les meilleurs locataires - (OPAC, ERDF avec un 6 ans fermes).

Par ailleurs, pour rappel, les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis dix trimestres consécutifs.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre : 914 753 €

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2012

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

