

## ACTUALITÉS

La Société de Gestion a décidé de porter le prix de souscription de la part de 540 € à 570 € à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, soit une hausse de + 5,5 %.

La Société de Gestion

### ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2015, la collecte brute de la SCPI s'établit à 3 794 820 € pour une collecte nette des retraits de 3 608 196 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2015 est de **1 366**.

Le montant des capitaux collectés pour les 7 012 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	1 065 824 €
Prime d'émission :	2 728 996 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>3 794 820 €</b>

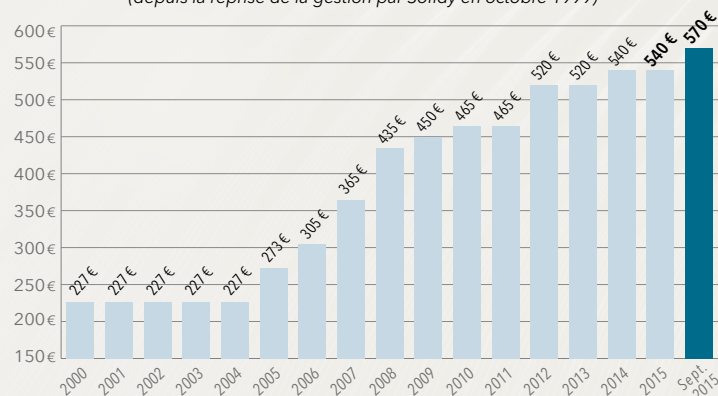
	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2014					126 687	19 256 424 €	68 410 980 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	2 967	190	0	0	129 464	19 678 528 €	69 910 560 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2015	6 021	542	92	0	134 943	20 511 336 €	72 869 220 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2015	7 012	384	90	0	141 571	21 518 792 €	80 695 470 €
<b>TOTAL</b>	<b>16 000</b>	<b>1 116</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>141 571</b>	<b>21 518 792 €</b>	<b>80 695 470 €</b>

### PRIX DE LA PART

#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

(depuis la reprise de la gestion par Sofidy en octobre 1999)



En € par part	Prix en vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> septembre 2015
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	418,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>570,00 €</b>
Commission de souscription	-57,00 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>513,00 €</b>



## PERFORMANCES FINANCIÈRES

### SUR PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI)  
au 31 décembre 2014\*

sur 10 ans	13,14 %
sur 15 ans	10,78 %
sur 20 ans	4,00 %
depuis l'origine	2,46 %

\* Gestion reprise par SOFIDY en octobre 1999.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais 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 UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance

	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	27,00 €	27,00 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	1,46 €	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	530,30 €	540,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>5,09 %</b>	<b>5,00 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	520,00 €	530,30 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	530,30 €	540,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+1,98 %</b>	<b>+1,83 %</b>

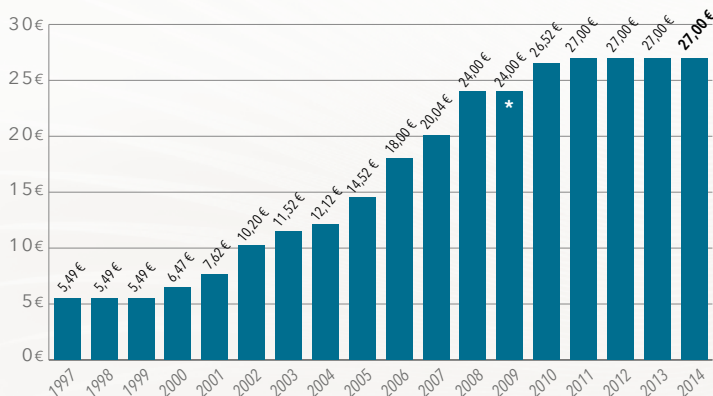
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2014	Prévision 2015	Date paiement
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 annuel par part	27,00 €	27,00 €	-
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,00 %	Environ 5,0 %	-

(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



\* 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 2015, le troisième acompte ordinaire 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, et 5,01 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).



Lyon, rue Édouard Herriot



Levallois, rue Aristide Briand



Cognac, place d'Armes

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs de huit commerces de centre-ville pour un prix de revient de 4,2 millions d'euros. Ces investissements ont notamment été réalisés en région Rhône-Alpes, avec un portefeuille de quatre commerces de centre-ville et une surface de bureaux à Lyon (2<sup>e</sup>) et Villeurbanne (69), mais également dans le sud de la France avec une boutique louée à Picard Surgelés située à Saint-Laurent-du-Var (06) entre Cannes et Monaco. Les acquisitions du trimestre sont détaillées ci-dessous :

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	LYON (2 <sup>e</sup> ) - 46, rue Édouard Herriot / 7-9, rue de Poulaille / 8-10, rue Saint-Nizier	- L'Atelier des Chefs / Restauration à thème	222 m <sup>2</sup>	2 284 309 €	10/07/15
CCV		- L'Atelier des Chefs / Restauration à thème	54 m <sup>2</sup>		
BUR		- Aerial Group / Création sites internet	95 m <sup>2</sup>		
CCV		- M. Vuillermet / Pâtisserie	111 m <sup>2</sup>		
CCV	VILLEURBANNE (69) - 31/33, cours Tolstoï	- Style'up / Salon de coiffure	123 m <sup>2</sup>		
CCV	COGNAC (16) - 2/4, place d'Armes	Nocibé / Parfumerie, cosmétiques...	860 m <sup>2</sup>	627 300 €	04/08/15
CCV	QUIMPER (29) - 14, rue du Sallé	Greyhound / Prêt-à-porter	131 m <sup>2</sup>	263 600 €	06/08/15
CCV	SAINT-LAURENT-DU-VAR (06) - 375, av. du Gal Leclerc	Picard Surgelés / Alimentaire	280 m <sup>2</sup>	1 018 300 €	23/09/15
<b>TOTAL</b>			<b>1 876 m<sup>2</sup></b>	<b>4 193 509 €</b>	

(1) CCV : Commerces de centre-ville ; BUR : Bureaux ; HAB : Habitations. (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques.

À l'exception du local de Quimper (29), les acquisitions du trimestre ont été partiellement financées par des emprunts bancaires d'une durée de 15 ans pour un montant global de 2,5 millions d'euros à des taux fixes compris entre 2,10 % et 2,25 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 5,9 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 6,5 millions d'euros au 30 septembre 2015.

## ARBITRAGES

Depuis le début de l'année, les arbitrages réalisés par votre SCPI 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 2014)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
705 000 €	101 696 €	588 740 €	+ 19,75 %

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2015 s'établit à **93,25 %**. 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.

4T14	1T15	2T15	3T15
94,03%	93,70%	95,21%	<b>93,25%</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2015 des locaux s'établit à **92,59 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

### GESTION LOCATIVE

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2015	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	3	445 m <sup>2</sup>	113 860 €	159 465 €
Relocations	4	674 m <sup>2</sup>	125 129 €	126 942 €
Déspecialisations	1	75 m <sup>2</sup>	27 643 €	27 643 €
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>1 193 m<sup>2</sup></b>	<b>266 633 €</b>	<b>314 050 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				27 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 090 728 €.

### LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- un commerce de centre-ville de 258 m<sup>2</sup> au 94 rue Nationale à Lille (9<sup>e</sup>) pour un loyer annuel de 45 K€ en progression de près de 24 % par rapport au loyer précédent.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2015

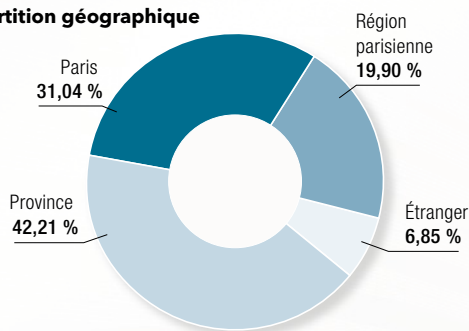
- onze commerces de centre-ville à Auxerre (89), à Lier, Tournai et Bruxelles (Belgique), à Nantes (44), à Lille (59), aux Sables d'Olonne (85), à Lyon (69), à Dreux (28), à Saint-Maur-des-Fossés (94) ainsi qu'à Bagnols-sur-Cèze (30) pour une surface globale de 1 441 m<sup>2</sup>;
- deux cellules dans le centre commercial Cora Les Ayvelles (08) pour une surface globale de 293 m<sup>2</sup>;
- trois appartements situés rue Pierre Julien à Montélimar (vacants depuis l'acquisition) pour une surface de 252 m<sup>2</sup>;
- deux surfaces de bureaux situées boulevard des Coquibus à Évry (91) et rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple (77) pour une surface globale de 522 m<sup>2</sup>.



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2015

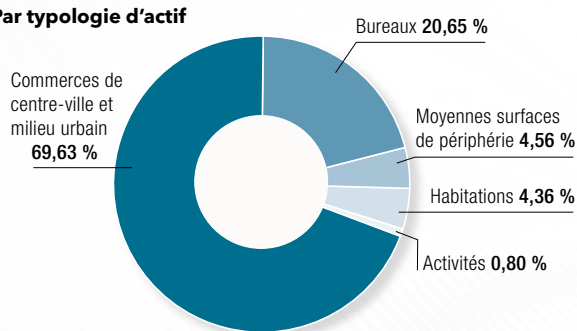
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

### Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
93,5 M€**

### Par typologie d'actif



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2015	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
32,1 M€	34,31 %	2,93 %	77,19 %	22,82 %	11 ans et 5 mois

Conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale du 16 juin 2015, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 41 261 000 €.

## 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.

### MODALITÉS 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, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagné de l'original 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. Les demandes de retrait sont remboursées en fin de mois à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- **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.

### FRAIS DE MUTATION DE PARTS

Conformément à l'approbation par l'Assemblée Générale du 26 mai 2011 de la résolution n° 9, la Société de Gestion perçoit depuis le 1<sup>er</sup> octobre une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120,00 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par dossier et non par ayant droit.

### AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIPIERRE publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique. Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin sur le site internet de la Société de Gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

► Toutes les informations relatives à la fiscalité sont disponibles sur notre site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

**Nature de la Société :** Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI N°15-18 du 31 juillet 2015  
**Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N° 07000042 du 18 juillet 2014 | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)

## COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

☒ FCP SOFIDY Sélection 1

☐ SCPI IMMORENTE

☐ SCPI EFIMMO

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPIERRE

☐ SCPI CIFOCONA

☐ SCPI CIFOCONA 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_