



# SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



Saint-Omer, rue de Dunkerque

## ACTUALITÉS

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 31 mai 2016, toutes les résolutions ont été adoptées.

La Société de Gestion

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

Au cours du deuxième trimestre 2016, 7 284 parts nouvelles ont été souscrites et 2 162 retirées, soit une collecte brute de 4 151 880 € pour une collecte nette des retraits de 3 042 774 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2016 est de **1 486**.

Le montant des capitaux collectés pour les 7 284 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 1 107 168 €

Prime d'émission : 3 044 712 €

**Montant collecté : 4 151 880 €**

	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 31.12.2015					145 386	22 098 672	82 870 020
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	2 301	803	0	0	146 884	22 326 368	83 723 880
2 <sup>e</sup> trimestre 2016	7 284	2 162	0	0	152 006	23 104 912	86 643 420
<b>TOTAL</b>	<b>9 585</b>	<b>2 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>152 006</b>	<b>23 104 912</b>	<b>86 643 420</b>

### PRIX DE LA PART

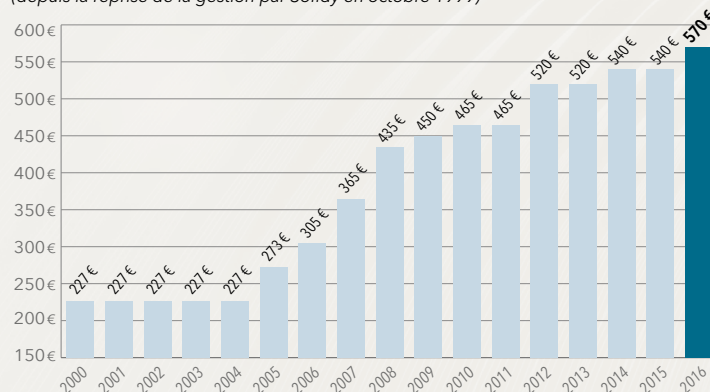
#### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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>

Pour rappel le prix de souscription est passé de 540 € à 570 € le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

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

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





## PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2015*
sur 10 ans _____	<b>12,34 %</b>
sur 15 ans _____	<b>11,54 %</b>
sur 20 ans _____	<b>5,33 %</b>
depuis l'origine _____	<b>2,67 %</b>

\* Gestion reprise par SOFIDY en octobre 1999 (16 ans).

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	2014	2015
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values</i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	27,00 €	27,00 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	540,00 €	546,34 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>5,00 %</b>	<b>4,94 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	530,30 €	540,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	540,00 €	546,34 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+1,83 %</b>	<b>+1,17 %</b>

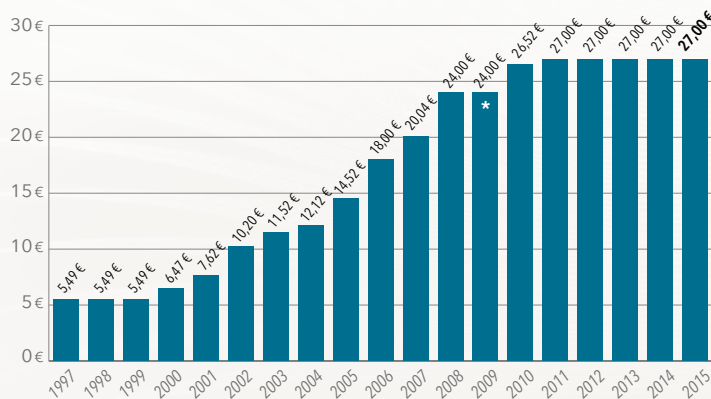
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2015	Prévision 2016	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 €	-	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	11,97 €	-	Fin janvier
Dividende annuel par part	27,00 €	Environ 27,00 €	-
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,94 %	-	-

(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire 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 indique une estimation de dividende annuel pour 2016 qu'elle confirmera au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2016, le deuxième 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).



## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs de deux boutiques de centre-ville à Tarbes (65) et à Niort (79) pour un prix de revient de 1,1 millions d'euros.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	TARBES (65) - 29, avenue Maréchal Foch	Damart / Prêt-à-porter	290 m <sup>2</sup>	568 300 €	13/05/2016
CCV	NIORT (79) - 11, rue Ricard - 30, rue Faisan	Du pareil au même / Prêt-à-porter	155 m <sup>2</sup>	527 600 €	30/06/2016
<b>TOTAL</b>			<b>445 m<sup>2</sup></b>	<b>1 095 900 €</b>	

(1) CCV : Commerces de Centre-Ville. (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,5 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **3,6 millions d'euros au 30 juin 2016**.

## ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a cédé un emplacement de stationnement en sous-sol situé rue de Grenelle à Paris (7<sup>e</sup>), pour un prix net vendeur de 80 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 22 K€.

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 2015)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
620 000 €	94 565 €	600 000 €	+ 3,33 %

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2016 s'établit à **92,67 %**. 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.

3T15	4T15	1T16	2T16 <sup>(1)</sup>
93,25 %	91,78 %	91,79 %	<b>92,67 %</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 deuxième trimestre 2016 des locaux s'établit à 92,43 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

(1) À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux d'occupation financier prend en compte, conformément à la note méthodologique de l'ASPIM, les loyers à paliers en vacance financière. Hors ces ajustements de méthode, le taux d'occupation financier 2T16 aurait été de 93,07 %.

### GESTION LOCATIVE

Les actions menées en matière de 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 juin 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	609 m <sup>2</sup>	155 864 €	157 700 €
Relocations	6	1 272 m <sup>2</sup>	177 753 €	176 424 €
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>1 881 m<sup>2</sup></b>	<b>333 617 €</b>	<b>334 124 €</b>

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 578 351 €.

### LOCAUX RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- un commerce de centre-ville situé quai Pierre Size à Lyon (69) de 174 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 17,5 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie de 152 m<sup>2</sup> au Mans (72) pour un loyer annuel de 17K€ (sans vacance) ;
- la relocation des deux cellules du centre commercial Cora des Ayvelles (08), a pris effet au 30 juin 2016 suite à la levée des conditions suspensives.

### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2016

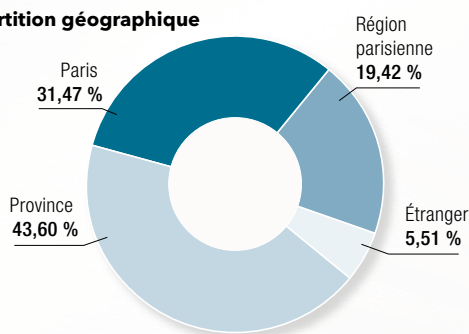
- onze commerces de centre-ville (dont sept en province, un en région Parisienne et trois en Belgique) représentant 1 097 m<sup>2</sup> ;
- trois surfaces de bureaux en région Parisienne pour une surface globale de 866 m<sup>2</sup> ;
- trois appartements situés rue Pierre Julien à Montélimar (vacants depuis l'acquisition) pour une surface de 252 m<sup>2</sup>.



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2016

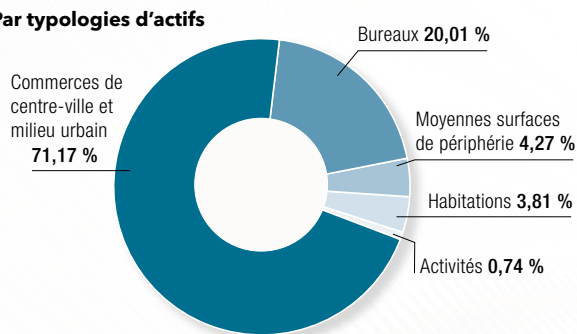
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

### Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
100,7 M€**

### Par typologies d'actifs



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2016

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
31,1 M€	30,85 %	2,86 %	78,07 %	21,93 %	10 ans et 10 mois

Conformément à la 8<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 31 mai 2016, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 49 534 460 €.

## INFORMATIONS DIVERSES

**Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.**

### 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 accompagnée de l'original d'attestation de parts, 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'AG 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 € 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.

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Concernant 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<sup>er</sup> janvier 2016 s'établit à **513,00 €**.

### 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.

**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. : \_\_\_\_\_