



SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

Paris, rue Saint-Dominique

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le mercredi 31 mai 2017 à 10h00 à Évry (91).

Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2017, 5 057 parts nouvelles ont été souscrites et 62 retirées, soit une collecte brute de 2 958 345 € pour une collecte nette des retraits de 2 925 702 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2017 est de **1 660**.

Le montant des capitaux collectés pour les 5 057 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 768 664 €

Prime d'émission : 2 189 681 €

Montant collecté : 2 958 345 €

	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 31.12.2016					168 694	25 641 488	98 685 990
1 ^{er} trimestre 2017	5 057	62	0	0	173 689	26 400 728	101 608 065
TOTAL	5 057	62	0	0	173 689	26 400 728	101 608 065

PRIX DE LA PART

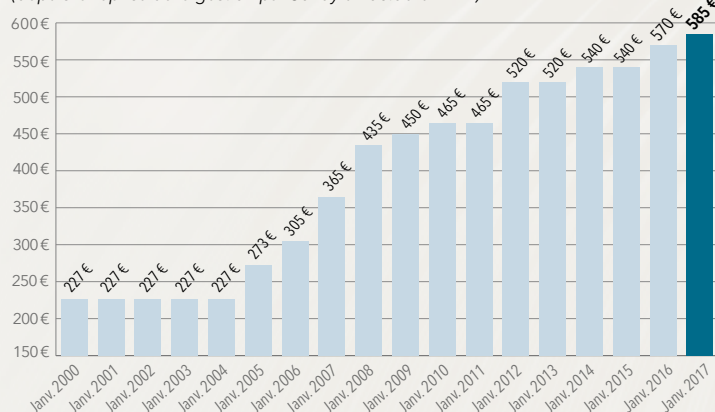
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 22 août 2016
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	433,00 €
Prix de souscription	585,00 €
Commission de souscription	-58,50 €
Prix de retrait	526,50 €

Le prix de souscription est passé de 570 € à 585 € le 22 août 2016.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} 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 2016*
sur 10 ans _____	10,23 %
sur 15 ans _____	12,22 %
sur 20 ans _____	6,98 %
depuis l'origine _____	2,79 %

* Gestion reprise par SOFIDY en octobre 1999 (17 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	2015	2016
(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	546,34 €	576,32 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,94 %	4,68 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	540,00 €	546,34 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	546,34 €	576,32 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+1,17 %	+5,49 %

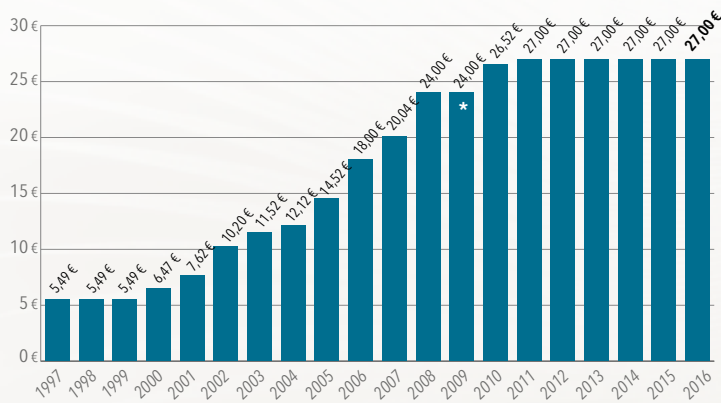
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2016	Prévision 2017	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin avril n
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,01 €		Fin juillet n
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,01 €		Fin octobre n
Acompte 4 ^{ème} trimestre	11,97 €		Fin janvier n + 1
Dividende annuel par part	27,00 €	Entre 26,00 € et 27,00 €	-
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,68 %		-

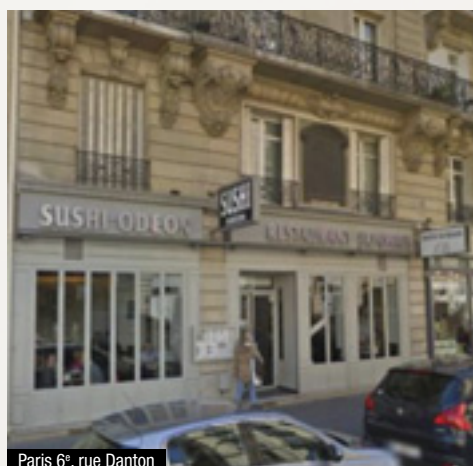
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE

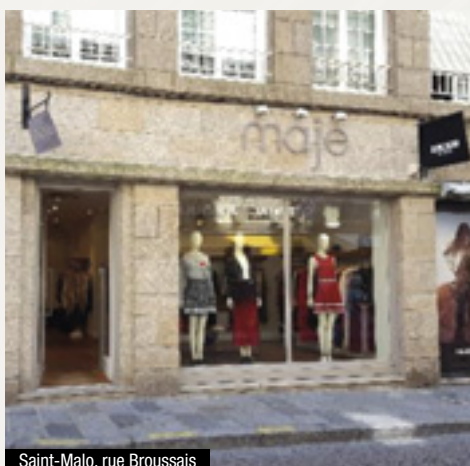


* Le dividende ordinaire a été complété par un dividende exceptionnel de 12 € par part versé le 15 juin 2009.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2017 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. La Société de Gestion versera, fin avril 2017, le premier 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).



Paris 6^e, rue Danton



Saint-Malo, rue Broussais



Menton, place du Cap

INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés par votre SCPI au cours du trimestre se sont élevés à 4,3 millions d'euros et ont porté sur un portefeuille de trois murs de commerce situés sur des emplacements de qualité à Paris rue Danton (6^e), rue du Faubourg Saint-Honoré (8^e) et rue Logelbach (17^e - en face du parc Monceau), ainsi que sur deux commerces de centre-ville en Avignon (au pied des remparts de la vieille ville) et à Menton (à proximité immédiate du vieux port).

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	MENTON (06) - 6, place du Cap - 10, rue Ciapetta	Puglia / Restaurant	44 m ²	452 390 €	19/01/2017
CCV	AVIGNON (84) - 34, boulevard Saint-Michel	Foncia Fabre Gibert / Agence Immobilière	716 m ²	1 109 400 €	31/01/2017
CCV	Portefeuille parisien PARIS (6 ^e) - 9, rue Danton	Sushi Odéon / Restaurant	129 m ²	2 709 000 €	29/03/2017
CCV	PARIS (8 ^e) - 155, rue du Faubourg Saint-Honoré	Homyz Studio / Ameublement	120 m ²		
CCV	PARIS (17 ^e) - 2 bis, rue Logelbach	GEV Développement / Produits de beauté	182 m ²		
TOTAL			1 191 m²	4 270 790 €	

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

Les acquisitions du portefeuille parisien et du commerce en Avignon ont été partiellement financées à hauteur de 2 070 K€ par des emprunts bancaires amortissables sur des durées longues (12 à 15 ans) à des taux fixe compris entre 1,40 % de 1,75 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 5,41%.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **7,2 millions d'euros au 31 mars 2017**.

ARBITRAGES

Votre SCPI n'a réalisé aucun arbitrage depuis le début de l'exercice. Au 31 mars 2017, une promesse était signée concernant la vente d'un actif à Saint-Denis (93) détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE (10 % SOFIPERRE / 90 % IMMORENTE) pour un montant de 393 K€ (pour la quote-part de SOFIPERRE).

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2017 s'établit à **93,51 %**. 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.

2T16	3T16	4T16	1T17
92,67 %	92,57 %	93,07 %	93,51 %

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 premier trimestre 2017 des locaux s'établit à 92,81 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- un commerce de centre-ville situé avenue Saint-Exupéry à Chatillon (92) a été reloué avec un bail ferme de 6 ans pour un loyer annuel inchangé (31,5 K€), le bail de l'ancien locataire ayant fait l'objet d'un protocole de résiliation anticipé ;
- un commerce de centre-ville situé rue du Jeu de Ballon à Grasse (06) a été reloué pour un loyer annuel de 11 K€ (13 K€ précédemment), avec une franchise de loyer de 2 mois ;
- un logement situé boulevard Haussmann à Paris (9^e) a été reloué pour un loyer de 16,9 K€ (14,6 K€ précédemment) ;
- une surface de bureau de 20 m² dans l'immeuble situé boulevard des Coquibus à Évry (91) a été relouée pour un loyer de 2,9 K€ dans le cadre d'une extension de surface d'un locataire déjà en place.

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2017

- 14 commerces de centre-ville représentant 1 511 m² ;
- 4 surfaces de bureaux en région parisienne pour une surface globale de 848 m² ;
- 3 appartements à Montélimar (vacants depuis l'acquisition) pour une surface de 252 m².

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) :

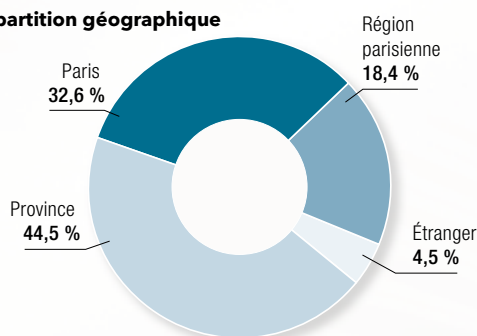
Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	378 m ²	88 880 €	90 020 €
Relocations	4	208 m ²	61 399 €	63 312 €
Déspecialisations	0	0 m ²	0 €	0 €
TOTAL	6	586 m²	150 279 €	152 332 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				0 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 662 222 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2017

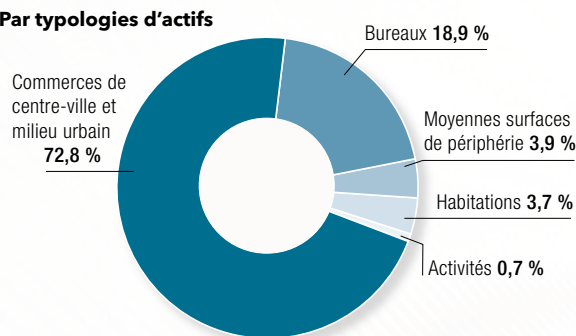
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
111 M€**

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
31,3 M€	28,4 %	2,69 %	79,9 %	20,1 %	10 ans et 8 mois

Conformément à la 8^e 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. 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^{er} 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^{er} janvier 2017 s'établit à **526,50 €**.

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, actualisé en août 2016 | **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 - Email : 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 SOFIPRIME

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPIERRE

☐ SCPI CIFOCONA

☐ SCPI CIFOCONA 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____