

ACTUALITÉS

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 31 mai 2017, huit sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à pourvoir. Ont été élus pour trois ans la société ARDIFI représentée par Monsieur ARDIZZONI, Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Serge DRAHMANI, Monsieur Régis GALPIN, Madame Sylvie HUGUET, Madame Françoise LEROY, la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER et Madame Béatrice POUZANCRE PARENT.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du deuxième trimestre 2017, 1 492 parts nouvelles ont été souscrites et 334 retirées, soit une collecte brute de 872 820 € pour une collecte nette des retraits de 696 969 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2017 est de 1 676.

Le montant des capitaux collectés pour les 1 492 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	226 784 €
Prime d'émission :	646 036 €
Montant collecté :	872 820 €

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	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
2 ^e trimestre 2017	1 492	334	0	0	174 847	26 576 744	102 285 495
TOTAL	6 549	396	0	0	174 847	26 576 744	102 285 495

PRIX DE LA PART

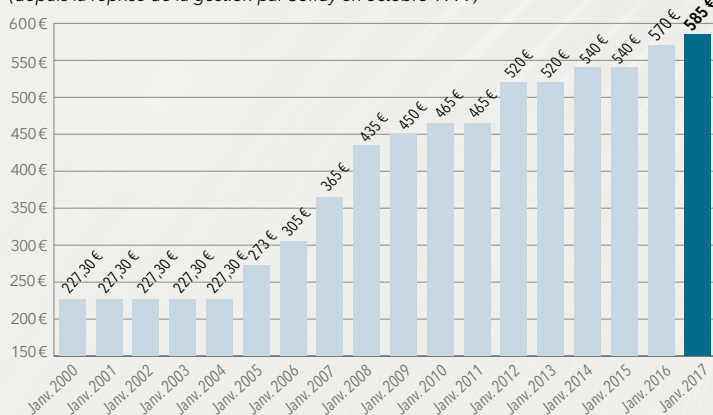
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 communie 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 dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values dont prélèvement sur le report à nouveau	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

DIVIDENDES DE L'EXERCICE

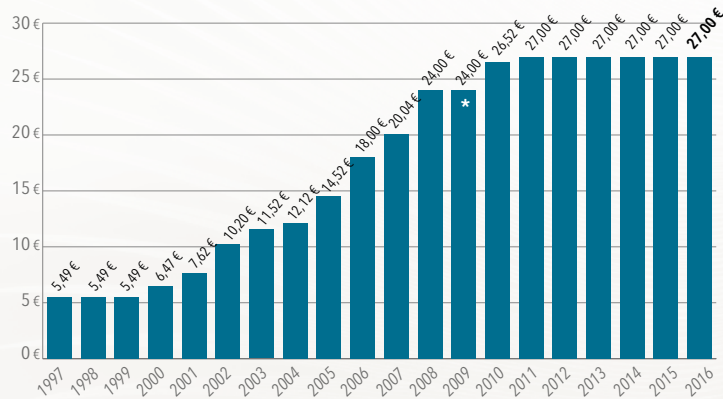
En € par part	Rappel 2016	Prévision 2017	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	5,01 €	5,01 €	Fin avril
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	5,01 €	5,49 €	Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	5,01 €		Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	11,97 €		Fin janvier n + 1
Dividende annuel par part	27,00 €	Entre 26,00 € et 27,00 €	-
Taux de distribution ⁽²⁾	4,68 %		-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou, s'agissant du 4^e trimestre, pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

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

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 juillet 2017, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 5,49 € pour une part de pleine jouissance, ou 5,49 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 5,49 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE



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

INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés par votre SCPI au cours du trimestre se sont élevés à 1,7 million d'euros et ont porté sur un portefeuille de deux boutiques situées sur des artères commerçantes du centre-ville historique de Besançon, ainsi qu'un ensemble de quatre cellules dans un centre commercial de proximité à Soisy-sur-Seine (91).

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	Portefeuille Besançon BESANÇON (25) - 3, rue des Granges	JMH ("Healthy Food") / Restauration - traiteur	64 m ²	910 400 €	12/05/17
CCV		Bisson ("Bagelstein") / Restauration rapide	88 m ²		
GCC	SOISY-SUR-SEINE (91) - Centre commercial Les Meillottes	Sari Mantovani ("Proxy") / Supérette	172 m ²	765 600 €	12/05/17
GCC		Mme Carole Gautier / Toilettage canin	70 m ²		
GCC		SV. Guyot Traiteur / Traiteur	266 m ²		
GCC		Libre	6 m ²		
TOTAL			665 m²	1 676 000 €	

(1) CCV (commerce de centre-ville) ; GCC (galerie de centre commercial). (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques.

L'acquisition du portefeuille à Besançon a été partiellement financée à hauteur de 530 K€ par un emprunt bancaire amortissable sur une durée longue (15 ans) au taux fixe de 1,65 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 5,81%.

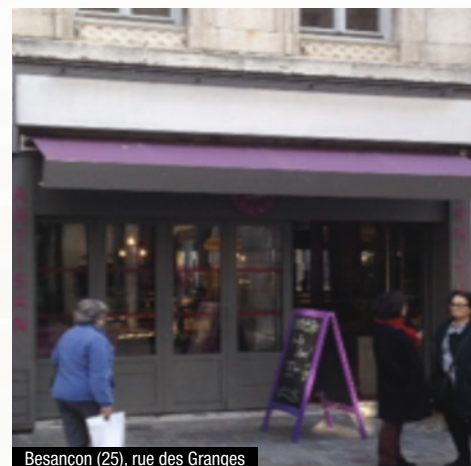
À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 9,0 millions d'euros au 30 juin 2017.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a cédé un immeuble de bureaux à Saint-Denis (93) détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE (10 % SOFIPRIERE / 90 % IMMORENTE), pour un prix net vendeur de 382 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 77 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/moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2016)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
382 000 €	77 434 €	408 000 €	- 6,4 %



ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2017 s'établit à **93,76 %**. 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.

3T16	4T16	1T17	2T17
92,57 %	93,07 %	93,51 %	93,76 %

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 2017 des locaux s'établit à 92,92 %. 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 boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94) a été reloué pour un loyer annuel inchangé (12 K€), avec un palier à 10 K€ la première année et 11 K€ la deuxième année ;

- un commerce de centre-ville situé rue Pierre Julien à Montélimar (26) a été reloué dans le cadre d'un bail dérogatoire de 3 ans pour un loyer annuel de 12 K€ contre 45 K€ précédemment ; cette relocation, consentie avec une forte baisse de loyer, a permis de mettre fin à une période de vacance longue dans un contexte de valeurs de marché nettement orientées à la baisse dans ce secteur ;
- trois surfaces de bureaux situées dans un immeuble place Jules Ferry à Lyon (69) ont été relouées pour des loyers de respectivement 35 K€, 21 K€ et 30 K€ (contre respectivement 35 K€, 21 K€ et 28 K€ précédemment).

LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2017

- 16 commerces de centre-ville représentant 1 720 m² ;
- 3 surfaces de bureaux en région parisienne pour une surface globale de 639 m² ;
- 1 cellule de 6 m² dans un centre commercial de proximité en région parisienne (vacante depuis l'acquisition) ;
- 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) :

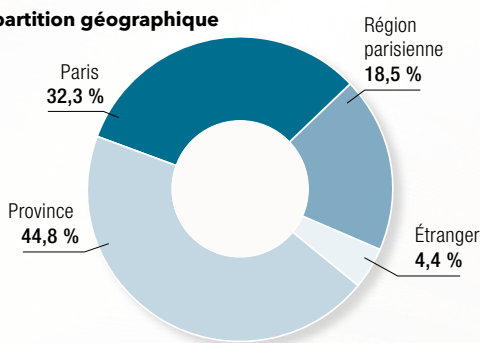
Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	1 807 m ²	228 553 €	230 496 €
Relocations	9	803 m ²	201 788 €	171 915 €
Déspecialisations	0	0 m ²	0 €	0 €
TOTAL	14	2 610 m²	430 341 €	402 411 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				0 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 751 684 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017

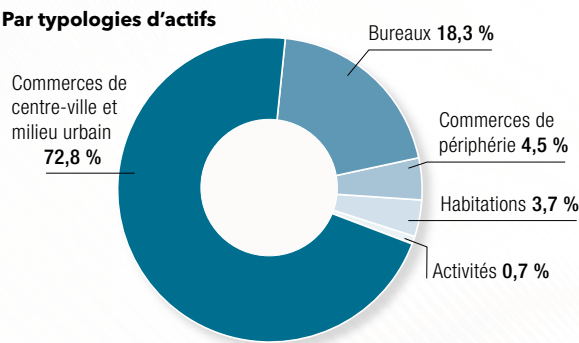
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
111,6 M€**

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
31,2 M€	27,9 %	2,67 %	80,3 %	19,7 %	10 ans et 6 mois

Conformément à la 9^e résolution de l'Assemblée Générale du 31 mai 2017, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 53 289 900 €.

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 en date du 31 juillet 2015 actualisé en août 2016 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N° 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 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

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____