

ACTUALITÉS

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2015, la collecte brute de la SCPI s'établit à 2 242 950 € pour une collecte nette des retraits de 2 181 390 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2015 est de **1 405**.

Le montant des capitaux collectés pour les 3.935 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 598 120 €

Prime d'émission : 1 644 830 €

Montant collecté : 2 242 950 €

	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 ^{er} trimestre 2015	2 967	190	0	0	129 464	19 678 528	69 910 560
2 ^e trimestre 2015	6 021	542	92	0	134 943	20 511 336	72 869 220
3 ^e trimestre 2015	7 012	384	90	0	141 571	21 518 792	80 695 470
4 ^e trimestre 2015	3 935	120	0	0	145 386	22 098 672	82 870 020
TOTAL	19 935	1 236	182	0	145 386	22 098 672	82 870 020

PRIX DE LA PART

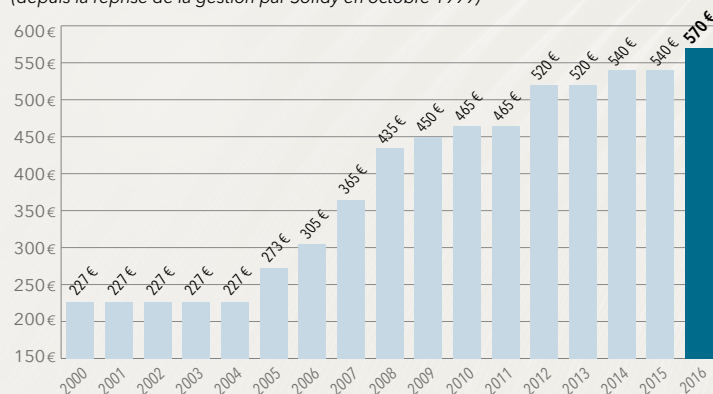
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 1 ^{er} septembre 2015
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	418,00 €
Prix de souscription	570,00 €
Commission de souscription	-57,00 €
Prix de retrait	513,00 €

Pour rappel le prix de souscription est passé de 540 € à 570 € le 1^{er} septembre 2015.

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 2015*

sur 10 ans	12,34 %
sur 15 ans	11,54 %
sur 20 ans	5,33 %
depuis l'origine	2,67 %

* 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	27,00 €	27,00 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	540,00 €	546,34 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,00 %	4,94 %
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 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+1,83 %	+1,17 %

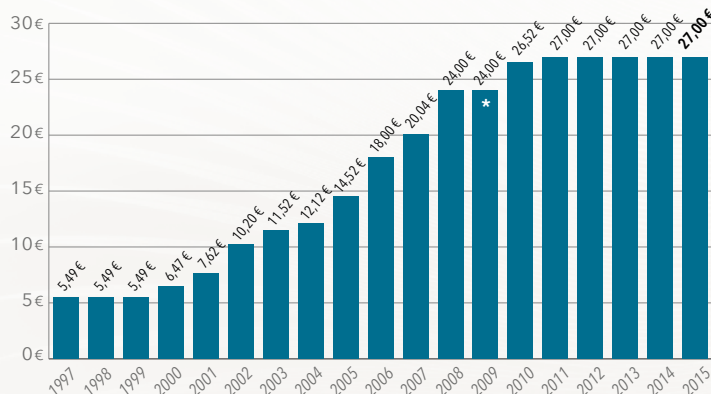
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2014	2015	Date versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	11,97 €	11,97 €	Fin janvier
Dividende annuel par part	27,00 €	27,00 €	-
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,00 %	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.

Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 27,00 € par part (identique au dividende 2014) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2015, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,94 %. À noter, l'augmentation du prix de part de + 5,5 % intervenue le 1^{er} septembre 2015.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2016, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit au total 11,97 € pour une part de pleine jouissance, ou 11,95 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 11,91 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).



Saint-Raphaël, avenue Victor Hugo



Levallois, rue Aristide Briand



Grasse, rue du Jeu de Ballon

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs de cinq commerces de centre-ville pour un prix de revient de 2,9 millions d'euros. Ces investissements ont notamment porté sur deux supermarchés à Grasse (06) et Marseille (13), ainsi qu'un magasin d'optique à Saint-Raphaël (83). En outre, SOFIPIERRE a acquis les murs d'une librairie reconnue et spécialisée dans les ouvrages sur les transports à Paris (15^{ème}) ainsi que les murs d'un magasin de prêt-à-porter à Pontivy (56).

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	SAINT-RAPHAËL (83) - 24, avenue Victor hugo	- Ginio / <i>Optique</i>	118 m ²	373 550 €	05/10/2015
CCV	PONTIVY (56) - 45, rue Nationale	- Okaïdi / <i>Prêt-à-porter</i>	120 m ²	672 000 €	06/11/2015
CCV	PARIS (15 ^e) - 171, rue de la Convention	- Comptoir SPE / <i>Librairie</i>	89 m ²	637 220 €	10/11/2015
CCV	GRASSE (06) - 15-17, boulevard du Jeu de Ballon	- Naturalia France / <i>Alimentaire bio</i>	205 m ²	797 000 €	15/12/2015
CCV	MARSEILLE (13) - 1, boulevard de la Libération	- Newfpmag25 (Franprix) / <i>Alimentaire</i>	242 m ²	450 000 €	22/12/2015
TOTAL			774 m²	2 929 770 €	

(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 5,9 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 5,4 millions d'euros au 31 décembre 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 quatrième trimestre 2015 s'établit à **91,78 %**. 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.

1T15	2T15	3T15	4T15
93,70 %	95,21 %	93,25 %	91,78 %

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 quatrième trimestre 2015 des locaux s'établit à **91,88 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- Trois commerces de centre-ville d'une surface globale de 593 m² ont été reloués à Roussillon (38), Tournai (Belgique) et Bruxelles (Belgique), le bail de ce dernier étant un dérogatoire de 3 mois ;

- deux cellules de la galerie commerciale des Ayvelles (08) ont été relouées sous conditions suspensives (levée possible jusqu'au 01/06/2016, date de prise d'effet du bail).

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2015

- douze commerces de centre-ville à Auxerre (89), à Lier et Tournai (Belgique), à Nantes (44), à Lille (59), aux Sables d'Olonne (85), à Lyon (69), à Villeurbanne (69), à Dreux (28), à Saint-Maur-des-Fossés (94), à Paris (10^e), à Montélimar (26), ainsi qu'à Bagnols-sur-Cèze (30) pour une surface globale de 1.648 m² ;
- deux cellules dans le centre commercial Cora Les Ayvelles (08) pour une surface globale de 293 m² ;
- trois appartements situés rue Pierre Julien à Montélimar (vacants depuis l'acquisition) pour une surface de 252 m² et un appartement de 47 m² situé rue de Grenelle à Paris (7^e) ;
- 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 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) :

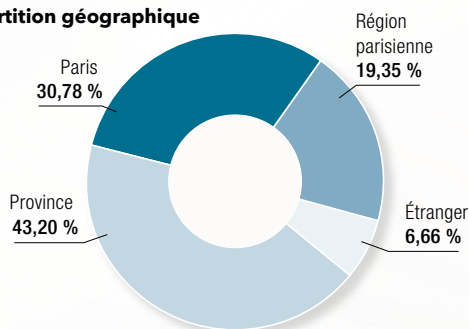
Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2015	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	1 057 m ²	225 956 €	271 923 €
Relocations	8	1 560 m ²	261 630 €	225 742 €
Déspecialisations	1	75 m ²	27 643 €	27 643 €
TOTAL	14	2 691 m²	515 230 €	525 308 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				27 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 536 027 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

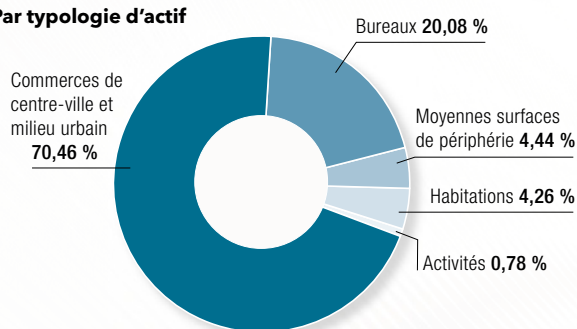
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
96,2 M€**

Par typologie d'actif



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2015	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
32,4 M€	33,73%	2,90%	77,95%	22,05%	11 ans et 4 mois

Conformément à la 8^e 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^{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.

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. 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

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 - 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 IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPIERRE

☐ SCPI CIFOCONA

☐ SCPI CIFOCONA 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____