

ACTUALITÉS

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 16 juin 2015, deux sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à pourvoir. Ont été élus pour trois ans la SCI LA VERGNOLLES représentée par Monsieur Jean CHORRO et Madame Isabelle DOUSSINEAU. Lors de l'Assemblée Générale, 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 2015, la collecte brute de la SCPI s'établit à 3 251 340 € pour une collecte nette des retraits de 2 987 928 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2015 est de **1 320**.

Le montant des capitaux collectés pour les 6 021 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	915 192 €
Prime d'émission :	2 336 148 €
Montant collecté :	3 251 340 €

	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 €
TOTAL	8 988	732	92	0	134 943	20 511 336 €	72 869 220 €

PRIX DE LA PART

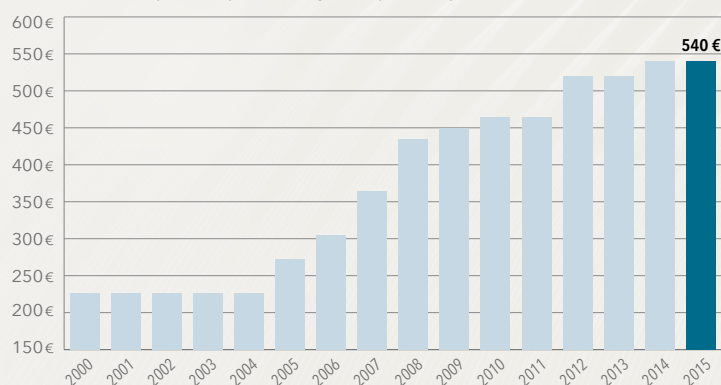
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 540 € et le prix de retrait à 486 €.

En € par part	Prix en vigueur depuis le 21 mai 2013
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	388,00 €
Prix de souscription	540,00 €
Commission de souscription	-54,00 €
Prix de retrait	486,00 €

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 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 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,09 %	5,00 %
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 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+1,98 %	+1,83 %

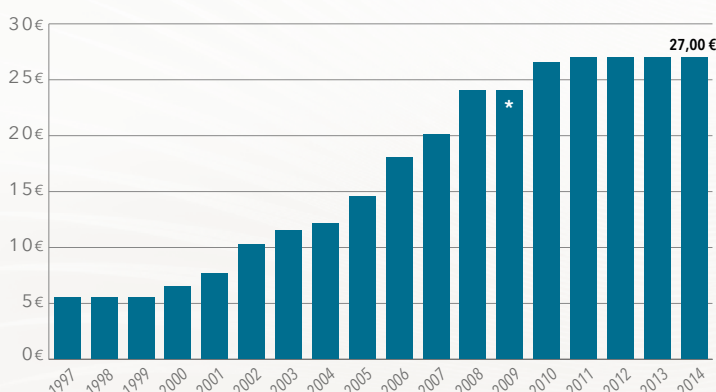
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2014	Prévision 2015	Date paiement
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 €	-	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	11,97 €	-	Fin janvier
Dividende annuel par part	27,00 €	Entre 26,00 € et 28,00 €	-
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,00 %	-	-

(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 indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2015 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2015, 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).



Tarbes, rue du Maréchal Foch



Paris, rue du Dragon



Clermont-Ferrand, rue du Onze Novembre

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs de neufs commerces de centre-ville pour un prix de revient de 3,3 millions d'euros. Ces investissements ont notamment été réalisés dans l'ouest de la France (un centre esthétique et une boutique d'ameublement à proximité de la place du commerce à Nantes et une boutique de prêt-à-porter de l'enseigne NAF-NAF située dans le centre-ville de Saint-Brieuc). Les acquisitions du trimestre sont détaillées ci-dessous :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	20, rue Racine - NANTES (44)	- Studio Sun / Centre de bronzage	119 m ²	947 050 €	10/04/15
CCV		- AD Nantes / Vente de meubles et décoration	199 m ²		
CCV	51, rue Saint-Guillaume - SAINT-BRIEUC (22)	JMG (enseigne NAF NAF) / Prêt-à-porter	166 m ²	774 950 €	13/04/15
CCV	10-12, rue du Jeu de Ballon - GRASSE (06)	123 Soleil / Centre de bronzage	30 m ²	140 550 €	17/04/15
CCV	33, avenue Gramont - TOURS (37)	- PAG / Restauration à emporter	39 m ²	601 950 €	20/05/15
CCV		- F. SAQUET / Restauration	45 m ²		
CCV		- Audiophile / Hi-fi et accessoires	199 m ²		
CCV	79, rue Aristide Briand - LEVALLOIS (92)	GCI / Restauration rapide	56 m ²	532 800 €	18/06/15
CCV	41, rue Rochechouart - PARIS (9 ^e)	Atelier Concept Mode / Prêt-à-porter	35 m ²	316 322 €	25/06/15
TOTAL			888 m²	3 313 622 €	

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

- À l'exception des locaux de Grasse (06) et Paris (9^e), les acquisitions du trimestre ont été partiellement financées par des emprunts d'une durée de 15 ans pour un montant global de 1,8 millions d'euros à des taux compris entre 2,05 % et 2,15 %.
- 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 8,6 millions d'euros au 30 juin 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 deuxième trimestre 2015 s'établit à **95,21 %**. 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.

3T14	4T14	1T15	2T15
92,17 %	94,03 %	93,70 %	95,21 %

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 2015 des locaux s'établit à **93,39 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

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 2015	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	3	445 m ²	113 860 €	159 465 €
Relocations	3	415 m ²	88 722 €	81 942 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	6	860 m²	202 582 €	241 407 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 905 146 €.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- un appartement d'une surface de 58 m² au 32 bis boulevard Haussmann à Paris (9^e) ;
- une boutique de 138 m² rue de la Tête d'Or à Tournai (Belgique) ;
- une surface de bureaux de 219 m² situé boulevard des Coquibus à Évry (91).

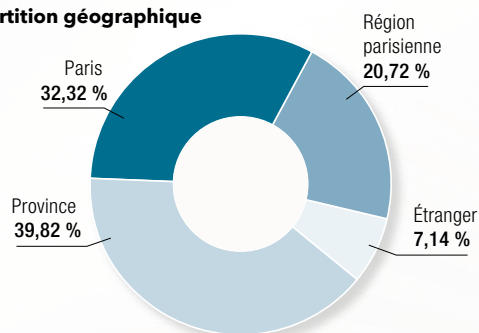
LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2015

- sept commerces de centre-ville à Auxerre (89), à Lier et Tournai (Belgique), à Nantes (44), à Lille (59), aux Sables d'Olonne (85) et à Lyon (69) ;
- deux cellules dans le centre commercial Cora Les Ayvelles (08) ;
- trois appartements situés rue Pierre Julien à Montélimar (vacants depuis l'acquisition) ;
- deux surfaces de bureaux situées boulevard des Coquibus à Évry (91) et rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple (77).

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2015

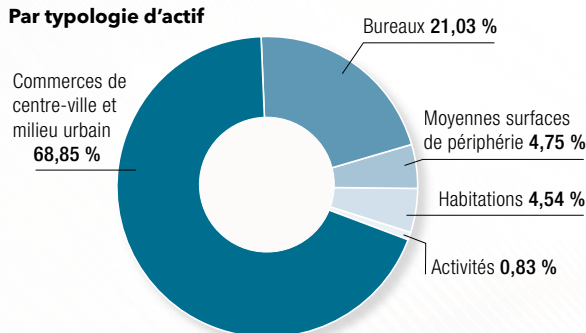
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
89,8 M €**

Par typologie d'actif



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2015	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
30,2 M€	33,63 %	3,13 %	75,21 %	24,79 %	11 ans et 4 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.

► 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°04-20 du 11 mai 2004 actualisée en mai 2013 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N° 07000042 du 18 juillet 2014 | **Siège social :** 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER - SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01.

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 120,00 € 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, dans l'onglet "produits" - "Documents téléchargeables".

SOFIDY - Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex | www.sofidy.com | sofidy@sofidy.com | Tél : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01

COUPEL DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

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

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

Je souhaite recevoir une documentation sur la (les) SCPI :

- ☐ IMMORENTE
☐ SOFIPIERRE

- ☐ IMMORENTE 2
☐ CIFOCONA

- ☐ EFIMMO
☐ CIFOCONA 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____