

SOFIPIERRE



SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

Paris, rue du Dragon

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

L'année 2017 s'est achevée avec de très bonnes performances pour votre SCPI. Son programme d'investissements diversifié et sélectif (15,4 M€ investis en 2017 avec un taux de rentabilité proche de 6 %), ainsi qu'un bon taux d'occupation (supérieur à 94 %) permettent de confirmer un dividende par part de 27,00 € au titre de 2017 et un taux de distribution de 4,62 %.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2017, 583 parts nouvelles ont été souscrites et 379 retirées, soit une collecte brute de 341 055 € pour une collecte nette des retraits de 141 511,5 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2017 est de **1 684**.

Le montant des capitaux collectés pour les 583 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 88 616 €

Prime d'émission : 252 439 €

Montant collecté : 341 055 €

	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
3 ^e trimestre 2017	915	248	0	0	175 514	26 678 128	102 675 690
4 ^e trimestre 2017	583	379	2 922	0	175 718	26 709 136	102 795 030
TOTAL	8 047	1 023	2 922	0	175 718	26 709 136	102 795 030

PRIX DE LA PART

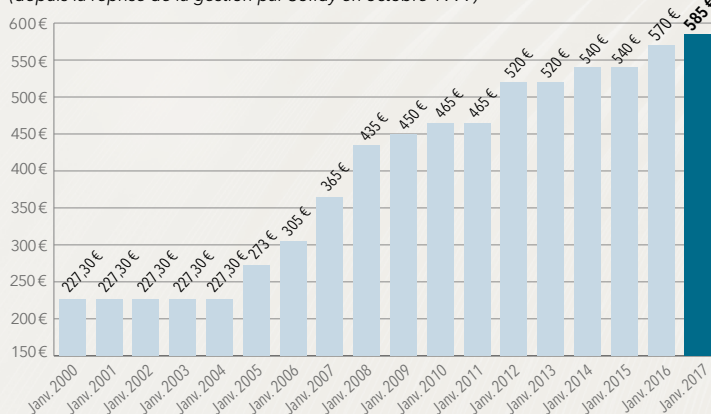
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 2017*
sur 10 ans	7,96 %
sur 15 ans	12,75 %
sur 20 ans	7,28 %
depuis l'origine	2,84 %

* 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	2016	2017
(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 € - 0,22 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	576,32 €	585,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,68 %	4,62 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	546,34 €	576,32 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	576,32 €	585,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+5,49 %	+1,51 %

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

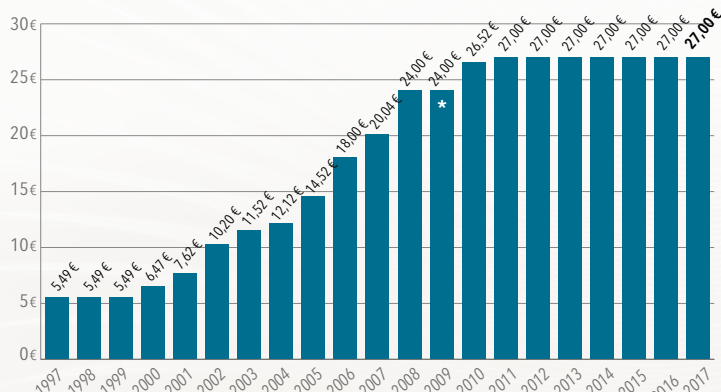
DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2016	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 €	6,06 €	Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	11,97 €	10,44 €	Fin janvier n + 1
Dividende annuel par part	27,00 €	27,00 €	-
Taux de distribution ⁽²⁾	4,68 %	4,62 %	-

(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.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL ORDINAIRE



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

Les bons résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 27,00 € par part. Rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année 2017, lequel a progressé de 1,51 %, ce dividende procure une rentabilité de 4,62 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2017, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 10,44 € pour une part de pleine jouissance, ou 10,44 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 10,43 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2017 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/16	nov-16	déc-16	janv-17	fév-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17
1T17	5,01	3,34	1,67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T17	5,49	5,49	5,49	5,49	3,66	1,83	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T17	6,06	6,06	6,06	6,06	6,06	6,06	6,06	4,04	2,02	0	0	0	0	0	0
4T17	10,44	9,86	9,28	8,70	8,28	7,86	7,44	7,21	6,98	6,75	4,50	2,25	0	0	0
TOTAL	27,00	24,75	22,50	20,25	18,00	15,75	13,50	11,25	9,00	6,75	4,50	2,25	0	0	0

INVESTISSEMENTS

Les investissements immobiliers directs du quatrième trimestre 2017 se sont élevés à 8,9 millions d'euros et ont porté sur :

- un immeuble de bureaux situé rue de Tausia à Bordeaux (33) à proximité immédiate de la Gare SNCF de Bordeaux Saint-Jean, pour un prix de revient de 4,1 M€. Cet ensemble est loué à des locataires de qualité dont la SCNF et plusieurs de ses partenaires ;
- douze commerces sur des emplacements de grande qualité dans les centres-villes de Lyon (69), Colomiers (31), Biscarrosse (40), Marseille (13), Sanary-sur-Mer (83), Annemasse (74) et Angers (49) pour un prix de revient global de 4,8 M€.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	BORDEAUX (33) - 32, rue Tauzia	SNCF - Euro Cargo / Transports SPCL / Loisirs	1 860 m ²	4 130 540 €	03/10/17
CCV	LYON (69) - 4, rue du Plat LYON (69) - 18, rue Childebert	JB Rodde / Magasin de chaussures	42 m ²	242 439 €	11/10/17
		EOVI Mutuelle / Mutuelle	55 m ²	678 811 €	11/10/17
CCV	BISCARROSSE (40) - 185, avenue de la Plage	Café Cosy / Brasserie	366 m ²	949 400 €	26/10/17
		Coup & Beach / Salon de coiffure	37 m ²		03/11/17
GCC	COLOMIERS (31) - Centre Commercial	Bonobo / Prêt-à-porter Scottage / Prêt-à-porter Nicolas / Vente de vins et spiritueux Vert Anis / Prêt-à-porter	220 m ² 87 m ² 73 m ² 40 m ²	992 650 €	03/11/17
CCV	MARSEILLE (13) - 19, rue Venture	Les Garçons Faciles / Prêt-à-porter	41 m ²	306 750 €	06/11/17
CCV	SANARY-SUR-MER (83) - Place Albert Cavet	Steakhouse / Restaurant	96 m ²	363 100 €	01/12/17
CCV	ANNEMASSE (74) - 16, rue de la Gare	Damart / Prêt-à-porter	236 m ²	952 700 €	28/12/17
CCV	ANGERS (49) - 17-19 rue Valdemaine	E.L. Création / Prêt-à-porter	33 m ²	338 500 €	29/12/17
TOTAL			3 186 m²	8 954 890 €	

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

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,17 %.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a cédé un emplacement de parking rue de Grenelle à Paris (7^e), pour un prix net vendeur de 60 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 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 2016)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
442 000 €	79 605 €	558 000 €	-8,49 %

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2017 progresse à **94,29 %**. 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.

1T17	2T17	3T17	4T17
93,51 %	93,76 %	94,00 %	94,29 %

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 2017 des locaux s'établit à 94,13 %. 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

- une surface de bureaux située rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92), a été relouée pour un loyer annuel de 52 K€ (55 K€ précédemment) ;

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 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	9	4 587 m ²	397 497 €	389 327 €
Relocations	19	2 022 m ²	509 654 €	480 482 €
Déspecialisations	0	-	-	-
TOTAL	28	6 609 m²	907 151 €	869 809 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 722 534 €.

- un commerce de centre-ville situé boulevard Antoine Giroud à Bussy-Saint-Georges (77) a été reloué pour un loyer annuel de 26,3 K€ (26,1 K€ précédemment) ;
- un commerce de centre-ville situé place des Cordeliers à Auxerre (89), a été reloué pour un loyer annuel de 6,0 K€ (27,0 K€ précédemment). L'actif a été reloué après une période de vacance de quatre années dans un environnement commercial très dégradé ;
- un commerce de centre-ville situé rue Gallait à Tournai a été reloué pour un loyer annuel de 11,4 K€ (9,8 K€ précédemment) ;
- un commerce de centre-ville situé cours Tolstoï à Villeurbanne (69), a été reloué pour un loyer annuel de 10,8 K€ (14,2 K€ précédemment) ;
- un local à usage d'habitation situé boulevard Haussmann à Paris (9^e), a été reloué pour un loyer annuel de 15 K€ (11,6 K€ précédemment).

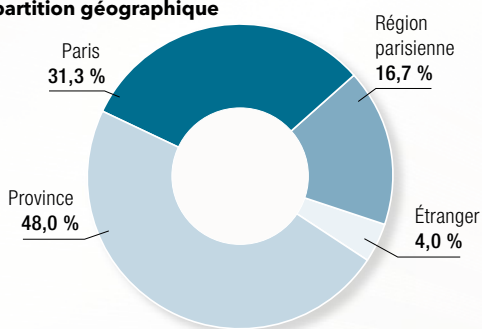
LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2017

- 14 commerces de centre-ville représentant 1 383 m² ;
- 4 surfaces de bureaux en région parisienne et à Bordeaux pour une surface globale de 660 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

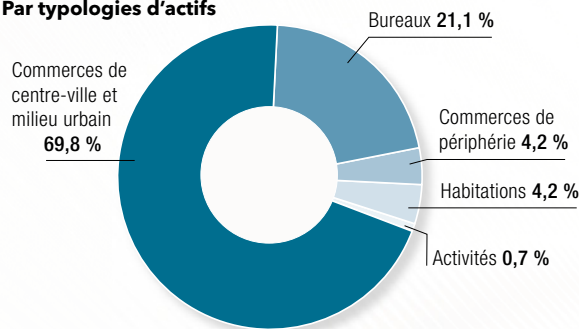
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
120,1 M€**

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
34,0 M€	28,02 %	2,50 %	83,10 %	16,90 %	10 ans et 4 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 €. La dette de SOFIPIERRE reste limitée à 28,0 % du patrimoine. Par prudence, elle est amortissable, de long terme, très largement à taux fixe.

INFORMATIONS DIVERSES

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 31 mai 2018, deux sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, et devront utiliser la fiche de présentation de candidature spécifique figurant sur le site internet rubrique « documentation générale » qui devra parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2018.

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 SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Concernant la valeur IFI 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 2018 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.

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.

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

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____