



**ACTUALITÉS**

Saint-Omer, rue de Dunkerque

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour 2017 et profite de l'occasion pour vous remercier de votre confiance.

La Société de Gestion

**ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable**

Au cours du quatrième trimestre 2016, 9 662 parts nouvelles ont été souscrites et 390 retirées, soit une collecte brute de 5 652 270 € pour une collecte nette des retraits de 5 446 935 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2016 est de **1 621**.

Le montant des capitaux collectés pour les 9 662 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	1 468 624 €
Prime d'émission :	4 183 646 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>5 652 270 €</b>

	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 31.12.2015					145 386	22 098 672	82 870 020
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	2 301	803	0	0	146 884	22 326 368	83 723 880
2 <sup>e</sup> trimestre 2016	7 284	2 162	0	0	152 006	23 104 912	86 643 420
3 <sup>e</sup> trimestre 2016	7 612	196	0	0	159 422	24 232 144	93 261 870
4 <sup>e</sup> trimestre 2016	9 662	390	0	0	168 694	25 641 488	98 685 990
<b>TOTAL</b>	<b>26 859</b>	<b>3 551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>168 694</b>	<b>25 641 488</b>	<b>98 685 990</b>

**PRIX DE LA PART**

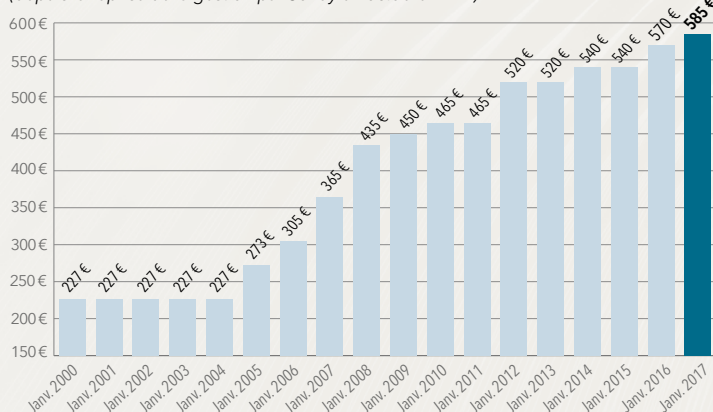
**PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT**

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

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

**HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> 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 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>4,94 %</b>	<b>4,68 %</b>
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 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+1,17 %</b>	<b>+5,49 %</b>

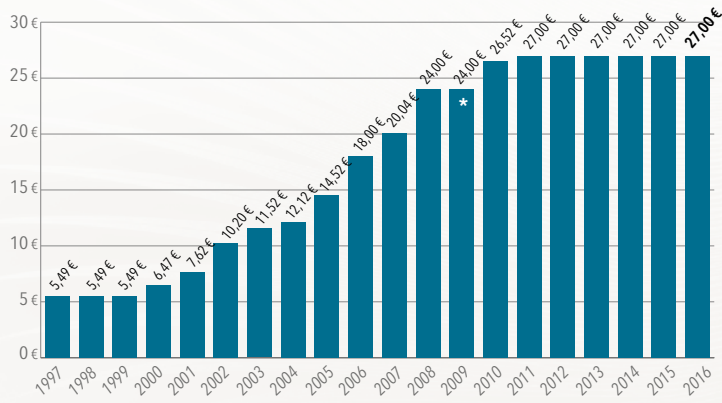
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2015	2016	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin avril n
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin juillet n
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	5,01 €	5,01 €	Fin octobre n
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	11,97 €	11,97 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	27,00 €	27,00 €	-
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,94 %	4,68 %	-

(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.

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 27 € par part (identique au dividende 2015) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2016 qui a progressé de 5,49 %, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,68 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2017, 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 11,93 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).



Nantes, place Bon Pasteur



Quimper, rue Kéréon



Angers, rue Poëliers

## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis les murs de deux commerces de centre-ville en région ouest pour un prix de revient global de 1,3 million d'euros. Ces commerces sont loués à des enseignes de prêt-à-porter et situés dans de bonnes rues commerçantes de Nantes et de Quimper.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	NANTES (44) - 3 PLACE DU BON PASTEUR	Platinum / Prêt-à-porter	48 m <sup>2</sup>	456 161 €	28/11/2016
CCV	QUIMPER (29) - 43 RUE KÉREON	IKKS Retail / Prêt-à-porter	318 m <sup>2</sup>	832 268 €	28/11/2016
<b>TOTAL</b>			<b>366 m<sup>2</sup></b>	<b>1 288 429 €</b>	

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

L'acquisition à Quimper a été partiellement financée à hauteur de 490 K€ par un emprunt bancaire amortissable sur 15 ans à un taux fixe de 1,60 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,29 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **11,7 millions d'euros au 31 décembre 2016**.

## 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 2015)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
620 000 €	94 565 €	600 000 €	+ 3,33 %

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2016 s'établit à **93,07 %**. 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.

1T16	2T16	3T16	4T16 <sup>(1)</sup>
91,79 %	92,67 %	92,57 %	<b>93,07 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,17 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2016 des locaux s'établit à 92,78 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

(1) À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux d'occupation financier prend en compte, conformément à la note méthodologique de l'ASPIM, les loyers à paliers en vacance financière. Hors ces ajustements de méthode, le taux d'occupation financier 4T16 aurait été de 93,38 %.

### 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) :

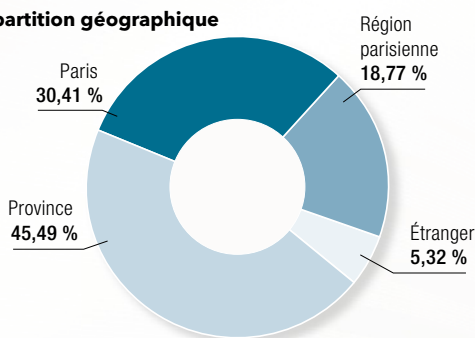
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvelements de baux	9	2 320 m <sup>2</sup>	500 763 €	515 465 €
Relocations	8	1 741 m <sup>2</sup>	343 236 €	329 443 €
Relocations	0	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>4 061 m<sup>2</sup></b>	<b>843 998 €</b>	<b>844 908 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				10 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 530 418 €.

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016**

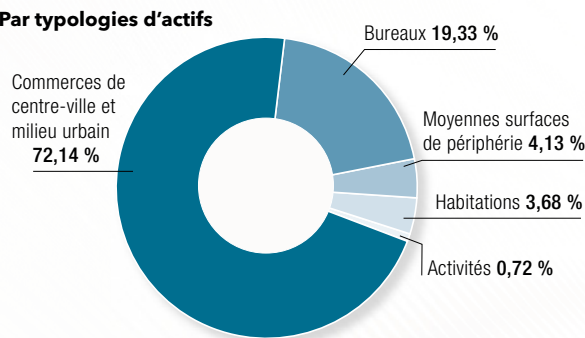
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Par répartition géographique**



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

**Par typologies d'actifs**



**POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
30,7 M€	29,48 %	2,81 %	78,92 %	21,07 %	10 ans et 7 mois

Conformément à la 8<sup>e</sup> 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**

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 31 mai 2017, sept sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2017.

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

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](http://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 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](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto: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 :
- SCPI SOFIPRIME     SCPI IMMORÉENTE 2     SCPI SOFIPIERRE     SCPI CIFOcoma     SCPI CIFOcoma 2
- FCP SOFIDY Sélection 1     SCPI IMMORÉENTE     SCPI EFIMMO

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_