



**ACTUALITÉS**

Saint-Malo - Rue Broussais

L'assemblée Générale annuelle se tiendra le 28 mai 2019 à 10h au siège social à Évry (91). Les associés recevront en temps utiles l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite par correspondance votre vote et/ou votre pouvoir.

**La Société de Gestion**

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

Au cours du premier trimestre 2019, 1 632 parts nouvelles ont été souscrites et 987 retirées, soit une collecte brute de 987 360 € pour une collecte nette des retraits de 449 939 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2019 est de **1 721**.

Le montant des capitaux collectés pour les 1 632 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	248 064 €
Prime d'émission :	739 296 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>987 360 €</b>

	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 31.12.2018					178 474	27 128 048	107 976 770
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	1 632	987	0	0	179 119	27 226 088	108 336 995
<b>TOTAL</b>	<b>1 632</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>179 119</b>	<b>27 226 088</b>	<b>108 366 995</b>

**PRIX DE LA PART**

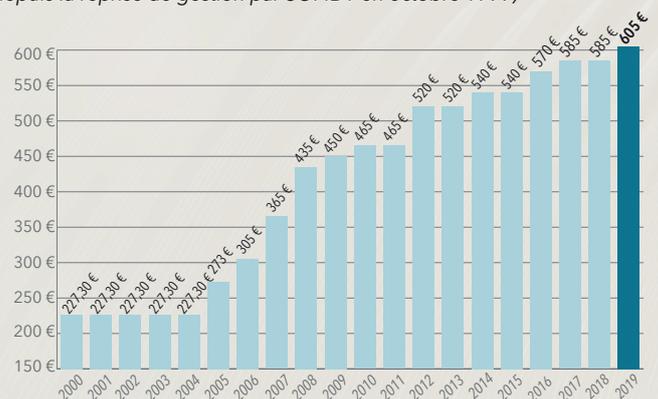
**PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT**

En € par part	Prix en vigueur depuis le 23 novembre 2018
Valeur nominale :	152,00 €
Prime d'émission :	453,00 €
Prix de souscription :	605,00 €
Commission de souscription :	-60,50 €
<b>Prix de retrait :</b>	<b>544,50 €</b>

Le prix de souscription est passé de 585 € à 605 € le 23 novembre 2018.

**HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER**

(depuis la reprise de gestion par SOFIDY en octobre 1999)



## PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2018*
sur 10 ans	7,87 %
sur 15 ans	11,74 %
sur 20 ans	9,13 %
depuis l'origine	2,96 %

\* 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	2017	2018
(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 € - -	27,60 € - -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	585,00 €	586,28 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,62 %	4,71 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	576,32 €	585,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	585,00 €	586,28 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+1,51 %	+0,22 %

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2018	2019	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,06 €	6,06 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,09 €		Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,12 €		Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	9,33 €		Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	27,60 €	Entre 27,00 € et 28,00 €	-
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,71 %		-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</sup> 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 2019 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.**

La Société de Gestion versera fin avril 2019, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 6,06 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 6,06 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 6,06 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



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

## INVESTISSEMENTS

Il n'y a eu aucun investissement au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.



Avignon (84) - Place des Corps Saints

## ARBITRAGES

Il n'y a eu aucun arbitrage au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.



Chambéry (73) - Rue Denfert Rochereau

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2019 s'établit à **90,92 %**. 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.

2T18	3T18	4T18	1T19
93,18 %	90,20 %	90,36 %	<b>90,92 %</b>

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 premier trimestre 2019 des locaux s'établit à 90,65 %. 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

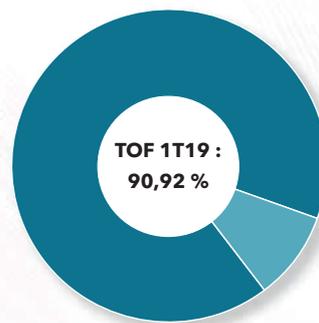
- un commerce situé rue Charles Gilles à Tours (37) reloué pour un loyer annuel de 45,0 K€ contre 37,4 K€ précédemment ;
- une surface de bureaux boulevard des Coquibus à Évry (91) reloué pour un loyer annuel de 59,9 K€ contre 54,7 K€ précédemment ;
- un commerce situé avenue du Muret à Toulouse (31) reloué pour un loyer annuel de 25,5 K€ contre 22,7 K€ précédemment ;
- une surface de bureau rue Mesplé à Toulouse (31) reloué pour un loyer annuel de 138,8 K€ contre 216,3 K€ précédemment dans un contexte de valeurs de marché nettement orientées à la baisse dans ce secteur.

## 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 mars 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	0	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
Relocations	4	2 242 m <sup>2</sup>	336 296 €	263 950 €
Déspecialisations	2	137 m <sup>2</sup>	55 483 €	58 376 €
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>3 285 m<sup>2</sup></b>	<b>391 779 €</b>	<b>322 326 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :				30 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 850 126 €



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **90,92 %**
- Sous franchise ou palier **1,64 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **7,44 %**
- Investissements indirects **0,00 %**

## LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2019

- 19 commerces de centre-ville représentant 3 167 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de bureaux en région parisienne d'une surface de 86 m<sup>2</sup>.
- 4 cellules de galeries de centre commercial en région parisienne et à Colomiers (31) d'une surface totale de 312 m<sup>2</sup>.
- 1 logement à Montélimar (26) d'une surface totale de 123 m<sup>2</sup>.

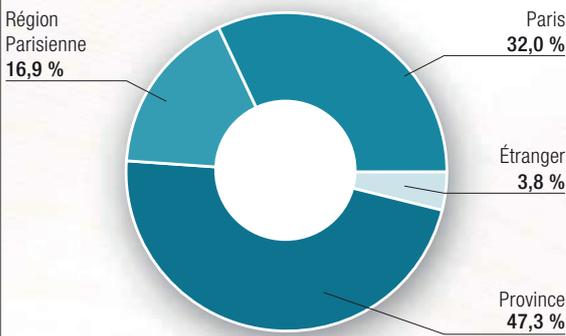


Quimper (29) - Rue Kéréon

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2019**

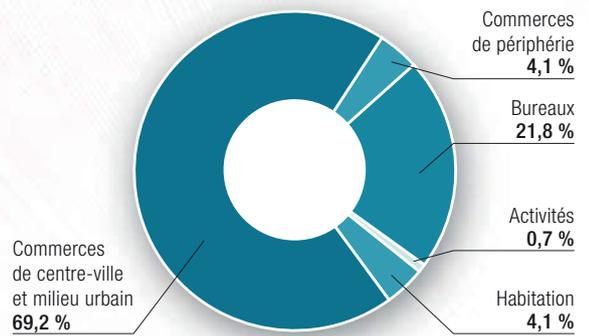
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

**Par répartition géographique**



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
123,5 M€**

**Par typologies d'actifs**



**POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2019**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
32,4 M€	26,2 %	2,44 %	84,8 %	15,2 %	9 ans et 7 mois

Conformément à la 8<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 31 mai 2018, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 60 838 000 €.

**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 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. Si la variabilité du capital l'autorise, 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**

La Société de Gestion perçoit 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 parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés.

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 en date du 31 juillet 2015 actualisé en novembre 2018 | **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 SAS - 303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes, 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 SAS - 303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes, 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 1  
 SCPI SOFIPRIME  SCPI IMMORENTE 2  OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_

