

SOFIPIERRE

SP SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



ACTUALITÉS

Clermont-Ferrand - rue du 11 novembre

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année. Les bons résultats de votre SCPI permettent de confirmer une progression du dividende à 27,60 € la part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2018 (contre 27,00 € en 2017). Par ailleurs, la fin de l'année 2018 a été marquée par une augmentation du prix de souscription à 605 € par part, traduisant une hausse de +3,42 % par rapport au précédent.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2018, 2 604 parts nouvelles ont été souscrites et 1 239 retirées, soit une collecte brute de 1 534 400 € pour une collecte nette des retraits de 867 127 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2018 est de **1 713**.

Le montant des capitaux collectés pour les 2 604 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	395 808 €
Prime d'émission :	1 138 592 €
Montant collecté :	1 534 400 €

	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 31.12.2017					175 718	26 709 136	102 795 030
1 ^{er} trimestre 2018	894	212	0	0	176 400	26 812 800	103 194 000
2 ^{ème} trimestre 2018	4 305	3 706	0	0	176 999	26 903 848	103 544 415
3 ^{ème} trimestre 2018	822	712	0	0	177 109	26 920 568	103 608 765
4 ^{ème} trimestre 2018	2 604	1 239	0	0	178 474	27 128 048	107 976 770
TOTAL	8 625	5 869	0	0	178 474	27 128 048	107 976 770

PRIX DE LA PART

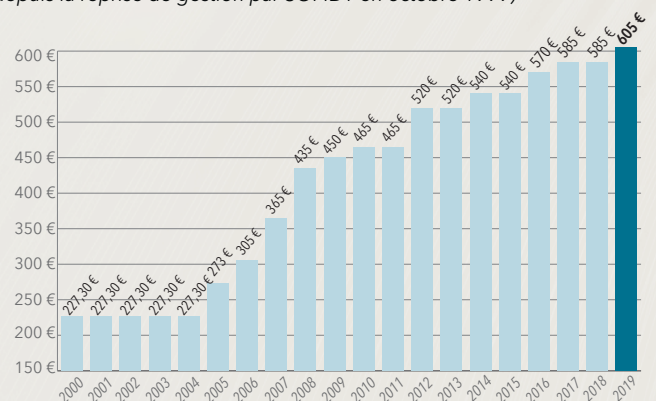
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur avant le 23 novembre 2018	Prix en vigueur depuis le 23 novembre 2018
Valeur nominale :	152,00 €	152,00 €
Prime d'émission :	433,00 €	453,00 €
Prix de souscription :	585,00 €	605,00 €
Commission de souscription :	-58,50 €	-60,50 €
Prix de retrait :	526,50 €	544,50 €

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

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} 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 dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values dont prélèvement sur le report à nouveau	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 2017	2018	Date de versement
1 ^{er} trimestre (1)	5,01 €	6,06 €	Fin avril
2 ^e trimestre (1)	5,49 €	6,09 €	Fin juillet
3 ^e trimestre (1)	6,06 €	6,12 €	Fin octobre
4 ^e trimestre (1)	10,44 €	9,33 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	27,00 €	27,60 €	-
Taux de distribution (2)	4,62 %	4,71 %	-

(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.

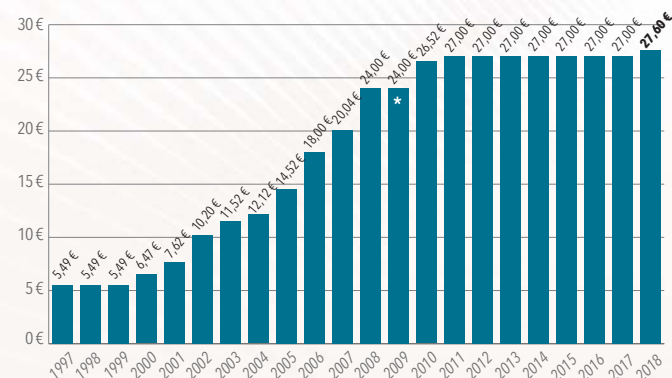
Les bons résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 27,60 € part part. Rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année 2018, lequel a progressé de 0,22 %, ce dividende procure une rentabilité de 4,71 %.

La Société de Gestion versera fin janvier 2019, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 9,33 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 9,33 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 9,33 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2018 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/17	nov-17	dec-17	janv-18	Fev-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18	oct-18	nov-18	Dec-18
1T18	6,06	4,04	2,02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T18	6,09	6,09	6,09	6,09	4,06	2,03	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T18	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	4,08	2,04	0	0	0	0	0	0
4T18	9,33	9,05	8,77	8,49	8,22	7,95	7,68	7,42	7,16	6,90	4,60	2,30	0	0	0
TOTAL	27,60	25,30	23,00	20,70	18,40	16,10	13,80	11,50	9,20	6,90	4,60	2,30	0	0	0

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 4^{ème} trimestre 2018.



Paris 6^{ème} - rue du Dragon

ARBITRAGES

Il n'y a eu aucun arbitrage au cours du 4^{ème} trimestre 2018.



Quimper (29) - rue Kéréon

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2018 s'établit à **90,36 %**. 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.

1T18	2T18	3T18	4T18
94,58 %	93,18 %	90,20 %	90,36 %

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 2018 des locaux s'établit à 88,34 %. 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

Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont porté sur :

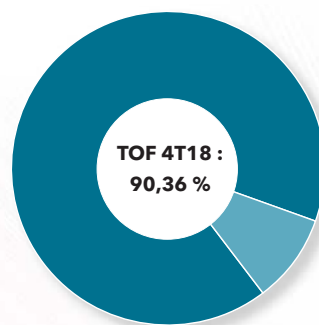
- la relocation d'un commerce situé place Robert Schuman à Toulouse (31) pour un loyer annuel inchangé de 10,8 K€ ;
- la relocation d'une surface de bureau boulevard des Coquibus à Évry (91) pour un loyer annuel inchangé de 20,3 K€ ;
- la relocation d'un commerce situé rue du Maréchal Foch à Tarbes (65) pour un loyer annuel de 15 K€ contre 23,4 K€ précédemment dans un contexte de valeurs de marché nettement orientées à la baisse dans ce secteur ;
- la relocation d'une boutique dans la ZAC de la Guenaudières à Fougères (35) pour un loyer annuel de 2,0 K€ contre 4,9 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 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	886 m ²	142 290 €	148 725 €
Relocations	16	2 329 m ²	423 296 €	403 671 €
Déspecialisations	3	70 m ²	68 706 €	68 706 €
TOTAL	24	3 285 m²	634 292 €	621 102 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :	-	-	-	5 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 936 381 €



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **90,36 %**
- Sous franchise ou palier **0,51 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **9,14 %**
- Investissements indirects **0,00 %**

- la relocation d'une surface de bureau boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}) à un niveau de loyer annuel de 124,0 K€ contre 105,5 K€ précédemment ;
- la relocation d'un commerce rue du Docteur Zamenhoff à Reuil-Malmaison (92) pour un loyer annuel de 25,2 K€ contre 27,6 K€ précédemment ;
- la location d'une surface de bureau vacante située rue de Tautzia à Bordeaux (33) pour un loyer annuel de 33,0 K€ contre 29,5 K€ précédemment.

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

- 21 commerces de centre-ville représentant 3 061 m² ;
- 4 surfaces de bureaux en région parisienne et à Toulouse (31) pour une surface globale de 1 424 m².
- 1 logement à Montélimar (26) d'une surface totale de 123 m².

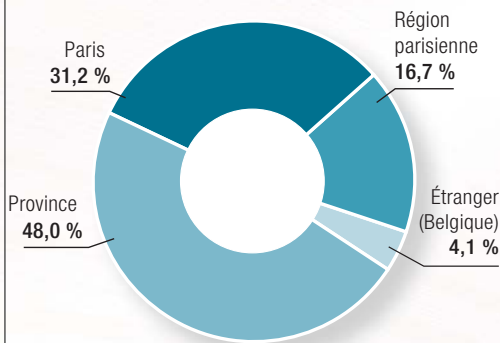


Saint-Malo (35) - rue Broussais

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

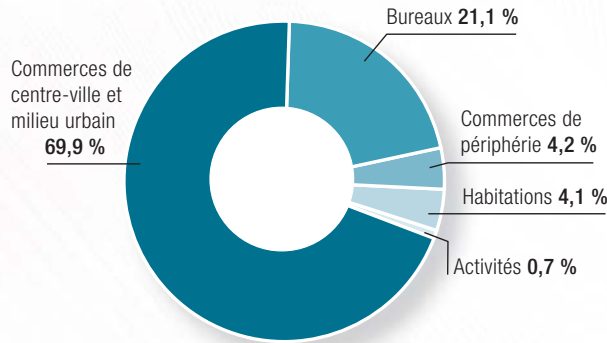
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 121,3 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
33,3 M€	27,4 %	2,44 %	84,7 %	15,3 %	9 ans et 10 mois

Conformément à la 8^e 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

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 28 mai 2019, un siège du Conseil de Surveillance sera 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 2019.

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

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.

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. 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 - 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 1
 SCPI SOFIPRIME SCPI IMMORENTE 2 OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____
Adresse : _____
Email : _____ Tél : _____