



Saint-Malo - rue Broussais

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

**ACTUALITÉS**

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 un dividende annuel de 27,60 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2019, soit un niveau identique à l'année précédente, correspondant à un taux de distribution de 4,51 %. Les actions de gestions mises en oeuvre en fin d'année ont notamment permis une remontée du taux d'occupation et le prix moyen acquéreur de la part progresse de 4,37 % sur l'exercice 2019.

**La Société de Gestion**

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

Au cours du quatrième trimestre 2019, 4 380 parts nouvelles ont été souscrites et 20 retirées, soit une collecte brute de 2 693 700 € pour une collecte nette des retraits de 2 682 630 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2019 est de **1 829**.

Le montant des capitaux collectés pour les 4 380 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Nominal :                 | 665 760 €          |
| Prime d'émission :        | 2 027 940 €        |
| <b>Montant collecté :</b> | <b>2 693 700 €</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  |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2019 | 4 215                      | 1 276             | 0                 | 0                                     | 182 058                | 27 672 816                 | 111 965 670  |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2019 | 4 622                      | 739               | 0                 | 0                                     | 185 941                | 28 263 032                 | 114 353 715  |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2019 | 4 380                      | 20                | 0                 | 0                                     | 190 301                | 28 925 752                 | 117 035 115  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>14 849</b>              | <b>3 022</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>                              | <b>190 301</b>         | <b>28 925 752</b>          | <b>117 035 115</b>   |

**PRIX DE LA PART**

**PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT**

| En € par part                 | Prix en vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2019 |
|-------------------------------|---|
| Valeur nominale :             | 152,00 €  |
| Prime d'émission :            | 463,00 €  |
| <b>Prix de souscription :</b> | <b>615,00 €</b>                                     |
| Commission de souscription :  | -61,50 €  |
| <b>Prix de retrait :</b>      | <b>553,50 €</b>                                     |

Le prix de souscription est passé de 605 € à 615 € le 1<sup>er</sup> juin 2019.

**HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER**  
(depuis la reprise de gestion par SOFIDY en octobre 1999)



## DONNÉES FINANCIÈRES

| SUR PLUSIEURS EXERCICES | Taux de rentabilité interne (TRI)<br>au 31 décembre 2019* |
|-------------------------|---|
| sur 10 ans              | <b>7,29 %</b>   |
| sur 15 ans              | <b>11,89 %</b>  |
| sur 20 ans*             | <b>10,34 %</b>  |
| depuis l'origine        | <b>3,03 %</b>   |

\* 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 sur l'exercice  | 2018           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| (a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année<br><i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values</i> | 27,60 €        | 27,60 €        |
| <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>   | -              | -              |
| (b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année   | 586,28 €       | 611,91 €       |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>  | <b>4,71 %</b>  | <b>4,51 %</b>  |
| Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1   | 585,00 €       | 586,28 €       |
| Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N   | 586,28 €       | 611,91 €       |
| <b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>   | <b>+0,22 %</b> | <b>+4,37 %</b> |

## 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 €                      | 6,09 €                      | Fin juillet       |
| 3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>    | 6,12 €                      | 6,12 €                      | Fin octobre       |
| 4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>    | 9,33 €                      | 9,33 €                      | Fin janvier n+1   |
| <b>Dividende annuel par part</b>           | <b>27,60 €</b>              | <b>27,60 €</b>              | -                 |
| <b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b> | <b>4,71 %<sup>(3)</sup></b> | <b>4,51 %<sup>(3)</sup></b> | -                 |

(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 complet, 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.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La Société de Gestion versera fin janvier 2020 le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 9,33 € pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, 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 2019 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

|              | avant le<br>31/10/18 | nov-18       | déc-18       | janv-19      | févr-19      | mars-19      | avr-19       | mai-19       | juin-19     | juil-19     | août-19     | sept-19     | oct-19 | nov-19 | déc-19 |
|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|--------|--------|
| 1T19         | 6,06                 | 4,04         | 2,02         | -            | -            | -            | -            | -            | -           | -           | -           | -           | -      | -      | -      |
| 2T19         | 6,09                 | 6,09         | 6,09         | 6,09         | 4,06         | 2,03         | -            | -            | -           | -           | -           | -           | -      | -      | -      |
| 3T19         | 6,12                 | 6,12         | 6,12         | 6,12         | 6,12         | 6,12         | 6,12         | 4,08         | 2,04        | -           | -           | -           | -      | -      | -      |
| 4T19         | 9,33                 | 9,05         | 8,77         | 8,49         | 8,22         | 7,95         | 7,68         | 7,42         | 7,16        | 6,90        | 4,60        | 2,30        | -      | -      | -      |
| <b>TOTAL</b> | <b>27,60</b>         | <b>25,30</b> | <b>23,00</b> | <b>20,70</b> | <b>18,40</b> | <b>16,10</b> | <b>13,80</b> | <b>11,50</b> | <b>9,20</b> | <b>6,90</b> | <b>4,60</b> | <b>2,30</b> | -      | -      | -      |

### 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<sup>ème</sup> trimestre 2019.

## ARBITRAGES

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 votre SCPI a cédé une surface à usage de bureaux située à Savigny-Le-Temple ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels pour un prix net vendeur de 119 345 € générant une plus-value de 5 548 €.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2019 s'établit à **90,00 %**. 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.

| 1T19    | 2T19    | 3T19    | 4T19           |
|---------|---------|---------|----------------|
| 90,92 % | 90,23 % | 88,26 % | <b>90,00 %</b> |

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

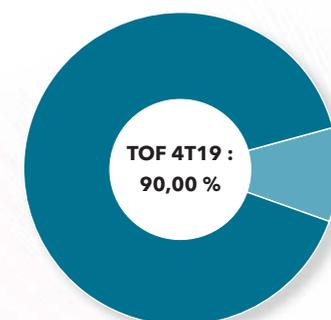
Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2019 des locaux s'établit à 87,74 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

Cette hausse du taux d'occupation s'explique principalement par les relocations suivantes réalisées sur le quatrième trimestre :

- 3 commerces de centre-ville à Tours, Creil et Clermont Ferrand pour 668 m<sup>2</sup> ;
- 2 cellules de galeries de centre commercial à Colomiers pour 266 m<sup>2</sup> ;
- 2 logements à Paris pour 107 m<sup>2</sup>.

## LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2019

- 24 commerces de centre-ville représentant 3 899 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de bureaux à Paris d'une surface de 93 m<sup>2</sup> ;
- 3 cellules de galeries de centre commercial en région parisienne et à Colomiers (31) d'une surface totale de 133 m<sup>2</sup> ;



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **90,00 %**
- Sous franchise ou palier **0,36 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,00 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **9,64 %**
- Investissements indirects **0,00 %**

- 2 moyenne surface de périphérie au Mans (72) et à Compiègne (60) d'une surface totale de 284 m<sup>2</sup> ;
- 1 logement à Montélimar (26) d'une surface totale de 28 m<sup>2</sup>.

## 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 2019      | Nombre    | Surface                    | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|---|-----------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux                             | 4         | 630 m <sup>2</sup>         | 147 060 €                 | 156 595 €              |
| Relocations   | 20        | 4 274 m <sup>2</sup>       | 719 919 €                 | 657 071 €              |
| Déspecialisations                                   | 3         | 352 m <sup>2</sup>         | 201 948 €                 | 204 841 €              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>27</b> | <b>5 256 m<sup>2</sup></b> | <b>1 068 927 €</b>        | <b>1 018 507 €</b>     |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée : |           |                            |                           | 130 000 €              |

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 962 596 €



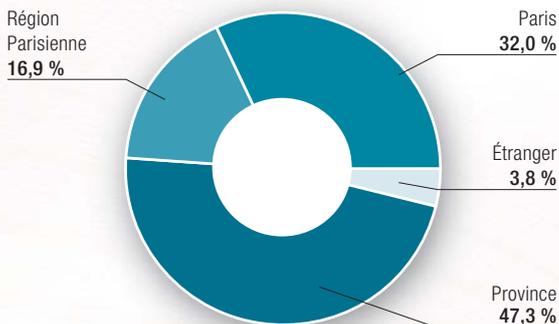
Quimper (29) - Rue Kéréon

Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

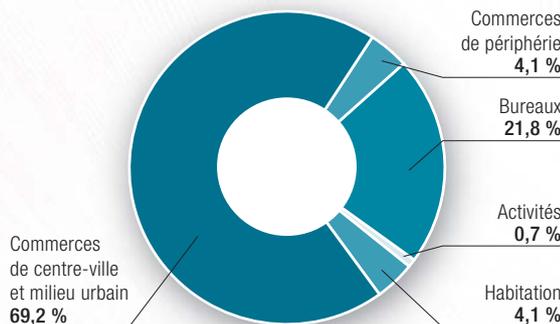
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
123,4 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Dette bancaire | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2019 | Répartition                     |               | Durée de vie résiduelle moyenne |
|----------------|--------------------------------|---|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
|                |                                |   | Taux fixe (ou variable couvert) | Taux variable |                                 |
| 29,8 M€        | 24,2 %                         | 2,42 %                                      | 85,3 %                          | 14,7 %        | 9 ans                           |

Conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 28 mai 2019, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 61 750 000 €.

AUTRES INFORMATIONS

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 26 mai 2020, 8 sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2020.

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

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

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. La Société de Gestion ne garantit pas le remboursement des parts.

- **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 - Évry Courcouronnes - 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 SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

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 : \_\_\_\_\_