



Paris, rue du Dragon

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2017, 915 parts nouvelles ont été souscrites et 248 retirées, soit une collecte brute de 535 275 € pour une collecte nette des retraits de 404 703 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2017 est de **1 684**.

Le montant des capitaux collectés pour les 915 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

| | |
|---------------------------|------------------|
| Nominal : | 139 080 € |
| Prime d'émission : | 396 195 € |
| Montant collecté : | 535 275 € |

| | 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 |
| TOTAL | 7 464 | 644 | 0 | 0 | 175 514 | 26 678 128 | 102 675 690 |

PRIX DE LA PART

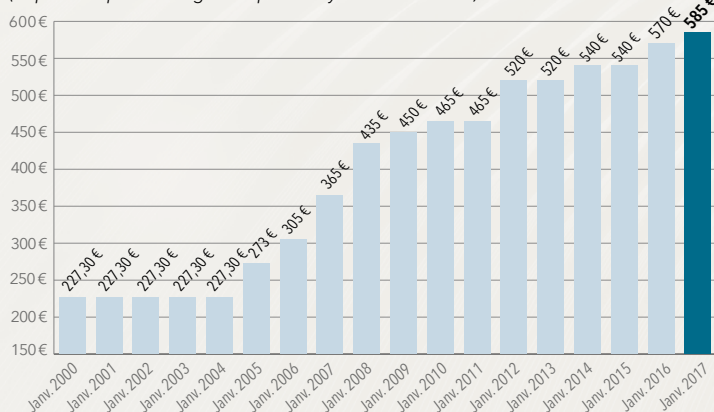
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

| 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 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.

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 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b) | 4,94 % | 4,68 % |
| 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 € |
| Variation du prix moyen acquéreur de la part | +1,17 % | +5,49 % |

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

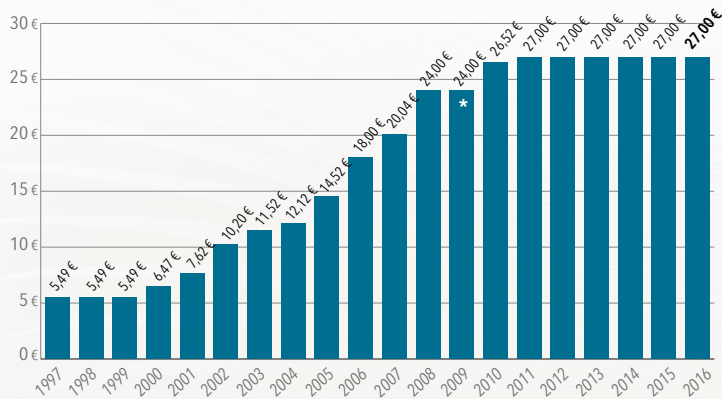
DIVIDENDE DE L'EXERCICE

| En € par part | Rappel 2016 | Prévision 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.

La Société de Gestion versera, fin octobre 2017, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 6,06 € pour une part ayant pleine jouissance, ou 6,06 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 6,06 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un local commercial de centre-ville situé sur une des principales artères de la ville de Cannes (06) pour un prix de revient de 454 K€.

| Type ⁽¹⁾ | Adresse | Locataire / Activité | Surface ⁽²⁾ | Prix d'acquis. frais inclus | Date d'achat |
|---------------------|------------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| CCV | CANNES (06) - 74, boulevard Carnot | Togi Santé Groupe / Vente de matériel médical | 100 m ² | 453 533 € | 03/07/17 |
| TOTAL | | | 100 m² | 453 533 € | |

(1) CCV (commerces de centre-ville). (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 5,85 %.

À ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisition (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ **9,4 millions d'euros au 30 septembre 2017**.

ARBITRAGES

Votre SCPI n'a réalisé aucun arbitrage au cours du trimestre. 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 |
|-------------------------|---|---|--|
| 382 000 € | 77 434 € | 408 000 € | - 6,4 % |



ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2017 s'établit à **94,00 %**. 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.

| 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 |
|---------|---------|---------|----------------|
| 93,07 % | 93,51 % | 93,76 % | 94,00 % |

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 troisième trimestre 2017 des locaux s'établit à 93,47 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

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 30 septembre 2017 | Nombre | Surface | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|---|-----------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux | 7 | 1 916 m ² | 260 625 € | 264 005 € |
| Relocations | 13 | 1 280 m ² | 365 272 € | 359 380 € |
| Déspecialisations | 0 | 0 m ² | 0 € | 0 € |
| TOTAL | 20 | 3 196 m² | 625 897 € | 623 385 € |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée | | | | 0 € |

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 818 018 €.

LOCAUX RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- une surface de bureaux située boulevard Haussmann à Paris (9^e) a été relouée pour un loyer annuel de 117 K€ (103 K€ précédemment) ;
- un commerce de centre-ville situé Chaussée d'Alsemberg à Bruxelles a été reloué pour un loyer annuel de 46 K€ (36 K€ précédemment) ;
- une surface de bureaux située boulevard des Coquibus à Évry (91) a été relouée pour un loyer annuel inchangé (14 K€) ;
- un commerce de centre-ville situé place Robert Schuman à Toulouse (31) a été reloué pour un loyer annuel inchangé (11 K€).

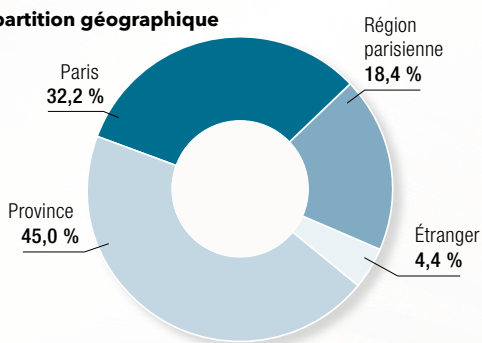
LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2017

- 16 commerces de centre-ville représentant 1 840 m² ;
- 3 surfaces de bureaux en région parisienne pour une surface globale de 553 m² ;
- 1 cellule de 6 m² dans un centre commercial de proximité en région parisienne (vacante depuis l'acquisition) ;
- 3 appartements à Montélimar (vacants depuis l'acquisition) pour une surface de 252 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2017

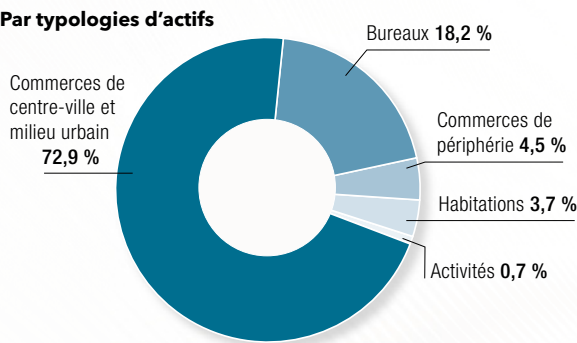
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
112,0 M€**

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2017

| Dette bancaire | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2017 | Répartition | | Durée de vie résiduelle moyenne |
|----------------|--------------------------------|--|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
| | | | Taux fixe (ou variable couvert) | Taux variable | |
| 30,5 M€ | 27,2 % | 2,67 % | 80,4 % | 19,6 % | 10 ans et 3 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 €.

INFORMATIONS DIVERSES

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.

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 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^{er} 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.

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. : _____