



Avenue de Fontréal - Villeneuve-lès-Bouloc (31)

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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

Votre SCPI a conclu l'année 2021 en poursuivant sa stratégie de diversification avec l'acquisition d'un nouvel actif logistique proche de Lyon (69) pour un montant de 2,4 M€, loué à un groupe international dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Le montant global investi par SOFIPIERRE en actifs logistique/activité s'élève à 14,1 M€ au cours de l'exercice 2021. Une acquisition est également en cours pour un actif de bureaux à Montpellier (34) pour un montant de 1,8 M€.

Côté gestion, le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2021 s'établit à 90,3 %, et celui de 2020 atteint désormais 98,2 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine progresse pour atteindre 94,6 % ⁽¹⁾ à la fin du trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative. La qualité du patrimoine de votre SCPI se reflète également par une progression des valeurs des actifs immobiliers de +1,6 % sur l'année 2021.

Ces bonnes performances et des perspectives favorables permettent à votre Société de Gestion de confirmer l'acompte du dernier trimestre 2021 à 11,25 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, soit un dividende annuel 2021 à 29,52 euros par part, en hausse de +9,3 % par rapport à 2020, faisant ressortir un taux de distribution de 4,80 %. Pour rappel, le prix de souscription de la part progresse par ailleurs de +2,4 % sur l'exercice.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section "Taux d'occupation"

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2021, 3 326 parts nouvelles ont été souscrites et 1 811 retirées, soit une collecte brute de 2 095 380 € et une collecte nette des retraits de 1 068 543 €.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'associés est de **1 922** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 3 326 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	505 552 €
Prime d'émission :	1 589 828 €
Montant collecté :	2 095 380 €

	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 31.12.2020					196 808	29 914 816	121 036 920
1 ^{er} trimestre 2021	2 567	1 156	0	0	198 219	30 129 288	121 904 685
2 ^{ème} trimestre 2021	2 989	801	134	0	200 407	30 461 864	123 250 305
3 ^{ème} trimestre 2021	3 944	848	107	0	203 503	30 932 456	128 206 890
4 ^{ème} trimestre 2021	3 326	1 811	200	0	205 018	31 162 736	129 161 340
TOTAL	12 826	4 616	441	0	205 018	31 162 736	129 161 340

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Depuis le 13 septembre 2021
Prix de souscription :	630,00 €
Commission de souscription :	-63,00 €
Prix de retrait :	567,00 €

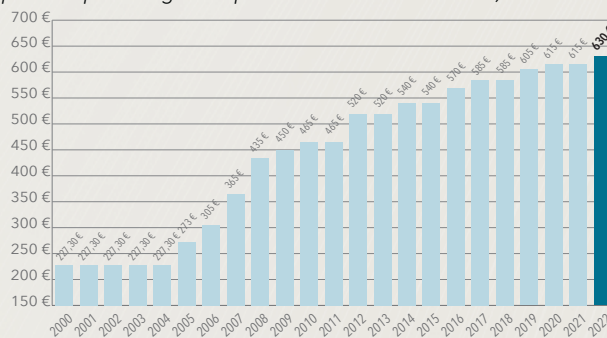
VALEURS DE LA PART

En € par part	Au 31.12.2020
Valeur comptable	404,49 €
Valeur de réalisation	528,66 €
Valeur de reconstitution	640,98 €

Pour rappel, le prix de souscription est passé de 615 € à 630 € le 13 septembre 2021 (+2,4 %).

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER

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



DONNÉES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2021

sur 10 ans	6,07 %
sur 15 ans	9,37 %
sur 20 ans	11,40 %

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique également 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). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2020	2021
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	27,00 €	29,52 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau ⁽¹⁾	2,19 €	1,82 €
(b) Prix de souscription au 1 ^{er} janvier année N	615,00 €	615,00 €
Taux de distribution	4,39 %	4,80 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	611,91 €	615,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	615,00 €	619,53 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,50 %	+0,74 %

(1) Le prélèvement sur le report à nouveau représente 6,1 % de la distribution totale 2021 (8,1 % en 2020).

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDES DE L'EXERCICE

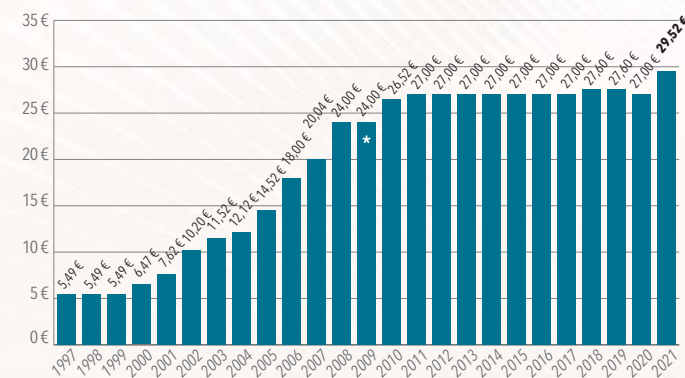
En € par part	Rappel 2020	2021	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	6,06 €	6,06 €	Fin avril
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,09 €	6,09 €	Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,12 €	6,12 €	Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	8,73 €	11,25 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part⁽²⁾	27,00 €	29,52 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	4,39 %	4,80 %	-

(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 complet, 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) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. La SCPI ne payant pas d'impôt sur les sociétés à l'étranger, Sofipierre ne présente pas de taux de distribution brut de fiscalité étrangère.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



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

Les résultats de votre SCPI permettent de confirmer la distribution d'un dividende global pour l'année 2021 de 29,52 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, en hausse de +9,3 % par rapport à 2020 et correspondant à un taux de distribution⁽³⁾ de 4,80 %.

La Société de Gestion versera ainsi fin janvier 2022 l'acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, **soit 11,25 € pour une part ayant pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 11,25 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 11,25 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

DIVIDENDE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2021 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

	avant le 31/10/20	nov-20	déc-20	janv-21	févr-21	mars-21	avr-21	mai-21	juin-21	juil-21	août-21	sept-21	oct-21	nov-21	déc-21
1T21	6,06	4,04	2,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T21	6,09	6,09	6,09	6,09	4,06	2,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T21	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	4,08	2,04	-	-	-	-	-	-
4T21	11,25	10,80	10,37	9,93	9,50	9,07	8,64	8,22	7,80	7,38	4,92	2,46	-	-	-
TOTAL	29,52	27,06	24,60	22,14	19,68	17,22	14,76	12,30	9,84	7,38	4,92	2,46	-	-	-

INVESTISSEMENTS

Au cours du quatrième trimestre, SOFIPIERRE a acquis un actif à usage de bureaux/logistique situé à Saint-Priest, au sein de la métropole de Lyon pour un prix de revient de 2,4 M€. L'actif développe une surface de 1 163 m² dont 533 m² de bureaux et 630 m² d'atelier de stockage.

Le bien est localisé dans le Parc technologique « Birdy Parc », dédié aux biotechnologies, sciences de l'environnement et informatique. La proximité des grands axes routiers, ainsi que le présence d'une gare TER attirent de nombreuses entreprises dans cette zone.

L'actif est loué à la société MP FILTRI France (fabricant de systèmes de filtration de fluides hydrauliques) dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans fermes.

Le tableau suivant récapitule les acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice :

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface (m ²)	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	5/7 rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)	Multi-locataires / Activités diverses ⁽¹⁾	2 193	6 998 700 €	12/02/2021
Activité	5/13 rue Saint-Just - Le Havre (76)	Cafés Legal / Torréfacteur	13 486	5 232 000 €	30/06/2021
Logistique	1 avenue de Fontréal - Villeneuve-les-Bouloc (31)	Danone produits frais / Stockage	5 723	6 473 050 €	30/08/2021
Bureaux / Logistique	220 rue Ferdinand Perrier - Saint-Priest (69)	MP Filtri France / Commerce de composants, d'équipements électroniques et de télécommunication	1 265	2 383 983 €	01/10/2021
TOTAL			22 415	21 087 733 €	

(1) Locataires : TSO Caténares (société de construction de réseaux électriques et de télécommunications), Serhy Ingénierie (société de réparation de machines et équipements mécaniques), Rouaix (société de services financiers), Linkbynet (société de gestion d'installations informatiques), Oasys Sud Ouest (société de conseil pour les affaires et autres conseils de gestion), Nacarat (société de promotion immobilière), Intérim 31 et Axe travail temporaire (société d'intérim).

Votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'un plateau de bureaux à Montpellier (34) dans le secteur Port Marianne proche du centre-ville pour un montant de 1,8M€ frais inclus.

ARBITRAGES

Au cours du 4^{ème} trimestre 2021, SOFIERRE a vendu un actif de commerce non stratégique situé rue du Forez à Andrézieux Bouthéon (42) pour un montant de 400 K€ (14 % au-dessus de la dernière valeur d'expertise).

Depuis le début de l'exercice, les chiffres cumulés des arbitrages des biens immobiliers détenus en direct sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
865 000 €	-195 095 €	690 000 €	+ 25,4 %

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2021 progresse et s'établit à 93,81 % (ancienne méthodologie⁽¹⁾) et à 94,58 % (nouvelle méthodologie⁽¹⁾).

1T21	2T21	3T21	4T21 (ancienne méthode) ⁽¹⁾	4T21 (nouvelle méthode) ⁽¹⁾
91,83 %	91,97 %	92,58 %	93,81 %	94,58 %

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 2021 des locaux s'établit à 94,68 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 31 décembre 2021, la vacance locative est répartie sur 21 unités locatives.

GESTION LOCATIVE

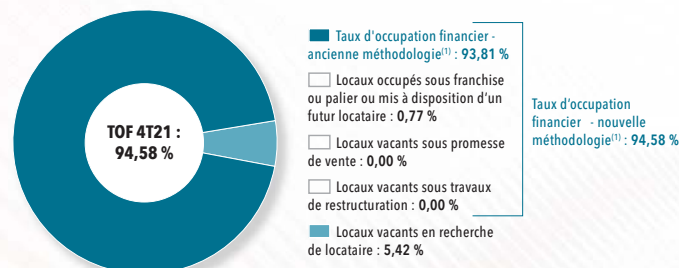
Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	12	2 609 m ²	379 231 €	368 508 €
Relocations	15	1 854 m ²	445 924 €	420 792 €
Désécialisations	1	91 m ²	22 183 €	22 000 €
TOTAL	28	4 554 m²	847 337 €	811 300 €
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée :	-	-	-	4 500 €

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- **Houdain (62) - rue du Général de Mitry** : Renouvellement du bail d'un supermarché Aldi de 1 082 m² à un loyer annuel de 75,2 K€, identique par rapport au loyer précédent;
- **Boulogne Billancourt (92) - rue de la Saussière** : Relocation d'un plateau de bureaux de 177 m² à une société de services numériques à un loyer annuel de 60 K€, stable par rapport au loyer précédent;
- **Biscarosse (40) - avenue de la Plage** : Renouvellement du bail d'une surface de restauration de 366 m² à un loyer annuel de 54,2 K€, stable par rapport au loyer précédent;
- **Grasse (06) - boulevard du jeu du Ballon** : Relocation d'une surface de 205 m² à une pharmacie à un loyer annuel de 38 K€, soit une baisse de -22 % par rapport au loyer précédent. L'actif était vacant depuis juin 2018;
- **Anger (49) - rue des Poeliers** : Relocation d'une surface de commerce d'épicerie fine italienne de 39 m² à un loyer annuel de 24 K€, soit une baisse de -6 % par rapport au loyer précédent;
- **Valenciennes (59) - rue vieille Poissonerie** : Relocation d'une surface de prêt-à-porter de 163 m² via un bail dérogatoire à un loyer annuel de 22,8 K€, stable par rapport au loyer précédent;
- **Saint-Brieuc (22) - rue Saint Guillaume** : Relocation d'une surface de 166 m² à une enseigne de décoration à un loyer annuel de 22,0 K€, soit une baisse de -56 % par rapport au loyer précédent. L'actif était vacant depuis fin 2016;

Le montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre s'élève à 2 065 145 €.



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Nous présentons ici la calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

- **Paris (9^{ème}) - boulevard Haussmann** : Relocation d'une surface d'habitation de 46 m² à un loyer annuel de 15,3 K€, stable par rapport au loyer précédent;
- **Saint-Maur-des-Fossés (94) - boulevard de Créteil** : Relocation selon un bail dérogatoire à un promoteur immobilier pour une surface de 32 m² à un loyer annuel de 12 K€, identique par rapport au loyer précédent;
- **Les Sables d'Olonne (85) - rue L'Hôtel de Ville** : Renouvellement du bail d'une boutique de prêt-à-porter féminin de 32 m² à un loyer annuel de 10,6 K€, identique par rapport au loyer précédent.

PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

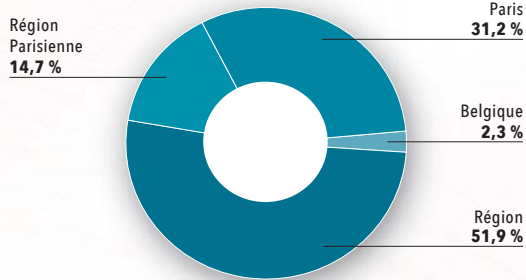
Une seule libération a eu lieu ce trimestre, concernant une surface de bureaux située place Jules Ferry à Lyon pour 227 m² et un loyer annuel de 36,4 K€ occupée auparavant par un cabinet d'avocat puis libérée suite à une reprise par huissier à partir de décembre 2021.

Les équipes de gestion restent mobilisées dans la commercialisation des actifs vacants systématiquement initiée en amont de leur libération.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

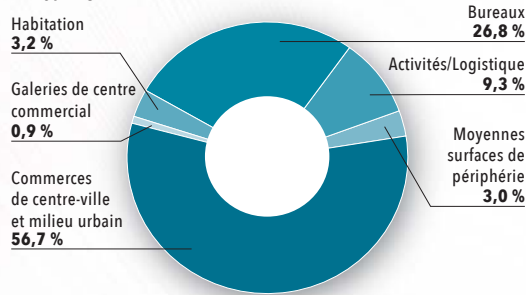
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
150,9 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
45,0 M€	29,8 %	1,59 %	93,03 %	6,97 %	10 ans et 2 mois

Conformément à la 7^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2021, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 64 849 950 €.

AUTRES INFORMATIONS

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 2 juin 2022, un siège du Conseil de Surveillance sera 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^{er} mars 2022.

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

Pour toute cession de parts et mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...), la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur par cessionnaire, donataire ou ayant-droit.

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. 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° 20-22 en date du 27 novembre 2020 | **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 - **Email :** 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
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.
Il est également possible de nous adresser toute demande d'information par mail à service-associes@sofidy.com
ou via notre site www.sofidy.com/nous-contacter.

- Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :
- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPRIME | <input type="checkbox"/> OPCI SOFIDY Pierre Europe |
| <input type="checkbox"/> SCPI EFIMMO 1 | <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE 2 | <input type="checkbox"/> FCP SOFIDY Sélection 1 |
| <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPIERRE | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIDY Europe Invest | <input type="checkbox"/> FCP S.YTIC |

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