

SOFIPIERRE

**SP SOFIPIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

*Sofidy*SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

Rue du 11 Novembre - Clermont-Ferrand (63)

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,

Dans le contexte de crise sanitaire qui se prolonge, nous espérons avant tout que vous vous portez bien ainsi que vos proches. Nous tenons également à vous confirmer que la Société de Gestion continue d'assurer pleinement la gestion opérationnelle et de prendre toutes les mesures de soutien des performances de votre SCPI.

À ce titre, votre SCPI parvient à maintenir le taux d'occupation financier du patrimoine à un niveau élevé sur le premier trimestre (92,26 %, en progression par rapport au trimestre précédent) et le taux de recouvrement du premier trimestre de l'année ressort à 83,5 % à la date de rédaction de ce document. Les nombreuses aides dont bénéficient les locataires contraints à la fermeture permettent de continuer à améliorer le recouvrement.

Cette bonne résilience des performances de votre SCPI en 2021 permet d'envisager un maintien de l'acompte du premier trimestre et des perspectives de distribution annuelle de 27 € minimum par part qui illustrent la résilience de ce produit d'épargne comparativement à certains autres placements.

Fort de ses nombreux atouts et d'une trésorerie de 11 M€, votre SCPI déploie sa stratégie de diversification notamment vers la classe d'actif logistique/activité et vise une allocation cible équilibrée entre un tiers commerce, un tiers bureaux et un tiers logistique/activité/autres.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

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

Au cours du premier trimestre 2021, 2 567 parts nouvelles ont été souscrites et 1 156 retirées, soit une collecte brute de 1 578 705 € et une collecte nette des retraits de 938 859 €.

Au 31 mars 2021, le nombre d'associés est de **1 885** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 2 567 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	390 184 €
Prime d'émission :	1 188 521 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>1 578 705 €</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 31.12.2020					196 808	29 914 816	121 036 920
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 567	1 156	0	0	198 219	30 129 288	121 904 685
<b>TOTAL</b>	<b>2 567</b>	<b>1 156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>198 219</b>	<b>30 129 288</b>	<b>121 904 685</b>

## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

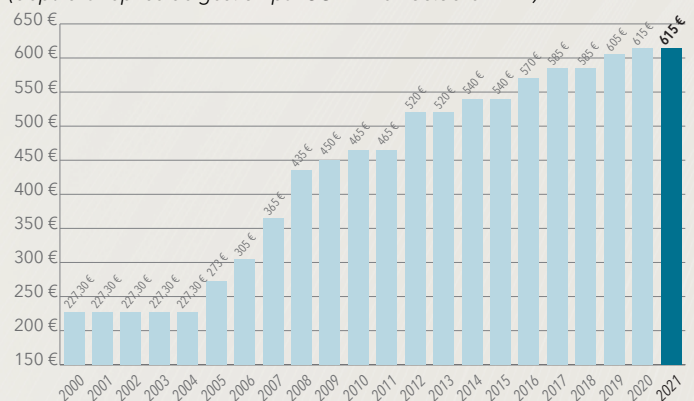
En € par part	Depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2019
Prix de souscription :	615,00 €
Commission de souscription :	-61,50 €
Prix de retrait :	553,50 €

### 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 €

### 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) au 31 décembre 2020
sur 10 ans	<b>7,30 %</b>
sur 15 ans	<b>11,02 %</b>
sur 20 ans	<b>10,82 %</b>

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	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	27,60 €	27,00 €
<i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values</i>	-	-
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	2,19 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	611,91 €	615,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>4,51 %</b>	<b>4,39 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	586,28 €	611,91 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	611,91 €	615,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+4,37 %</b>	<b>+0,50 %</b>

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

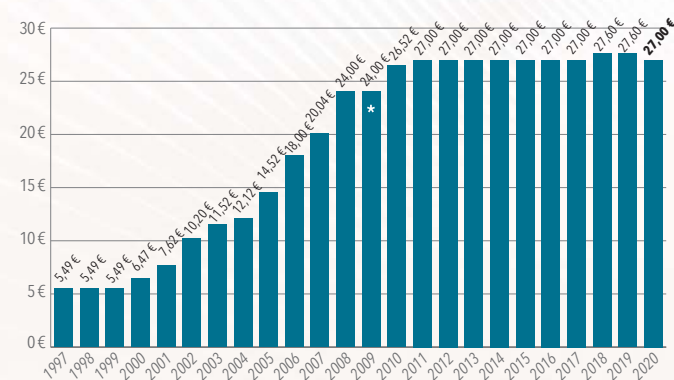
En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,06 €	6,06 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,09 €		Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,12 €		Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	8,73 €		Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part <sup>(2)</sup></b>	<b>27,00 €</b>	<b>Entre 27,00 € et 28,00 €</b>	-
<b>Taux de distribution <sup>(3)</sup></b>	<b>4,39 %</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.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



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

**La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 16 avril 2021 (soit entre 27,00 et 28,00 euros), fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.**

La Société de Gestion versera ainsi fin avril 2021 l'acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, **soit 6,06 € pour une part ayant 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.



Rue Kéréon - Quimper (29)



Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

## INVESTISSEMENTS

SOFIPIERRE a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé rue du Moulin Bayard à Toulouse (31) dans le quartier de la gare Matabiau le 12 février 2021. L'immeuble développe une surface utile de 2 193 m<sup>2</sup> et se situe en plein centre-ville au cœur du quartier Matabiau en bordure des Allées Jean Jaurès, à 4 minutes à pied de la gare Matabiau et à 450 m de l'arrêt de métro Jean-Jaurès (seule station permettant la correspondance d'une ligne à l'autre).

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
BUR	5/7 rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)	Multi-locataires / Bureaux <sup>(2)</sup>	2 193	6 998 700 €	12/02/2021
<b>TOTAL</b>			<b>2 193</b>	<b>6 998 700 €</b>	

(1) BUR (Bureaux)

(2) 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), Link by net (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 également engagée dans l'acquisition d'un actif de logistique du froid situé à proximité de Toulouse et des grands axes, et loué en totalité à une filiale d'un grand groupe coté dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes pour un montant de 6,5 M€ ainsi que dans l'acquisition d'un local d'activité (torréfaction de café) et son vaste terrain situés au Havre (porte d'entrée du café en France) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans pour un montant d'environ 5,2 M€.

## ARBITRAGES

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 SOFIPIERRE a cédé un local commercial vacant depuis février 2016 situé à Cesson-Sevigne (35) pour un montant de 335 K€ net vendeur (46 % au-dessus de la dernière valeur d'expertise), et un second commerce vacant depuis fin décembre 2018 situé à Roussillon (38) pour un montant de 70 K€ net vendeur (57 % en dessous de la dernière valeur d'expertise en raison d'un montant important de travaux de structure à prévoir pour 181 K€ ainsi que 70 K€ de travaux de rénovation intérieure).

Ces ventes ont généré une moins-value de 207 K€ (sans impact sur le résultat de votre SCPI). Elles permettent en revanche de se séparer d'actifs générant des coûts de portage et donc une performance négative, d'éviter des travaux lourds à réaliser, d'améliorer le taux d'occupation financier et de réinvestir le produit des cessions dans des actifs générateurs de rendement et davantage conformes à la stratégie d'investissement actuelle.

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
405 000 €	-207 070 €	300 000 €	+ 35,0 %

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

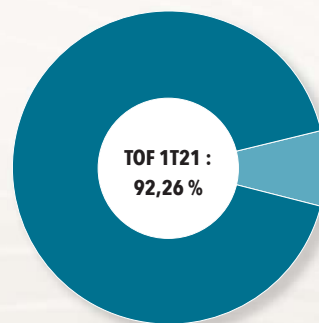
## TAUX D'OCCUPATION

En dépit des circonstances, le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2021 progresse et s'établit à 92,26 %. 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.

2T20	3T20	4T20	1T21
90,56 %	90,68 %	91,81 %	<b>92,26 %</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 2021 des locaux s'établit à 91,16 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués. Au 31 mars 2021, la vacance locative est répartie sur 23 unités locatives.



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **92,26 %**
- Sous franchise ou palier **0,66 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,40 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **6,68 %**
- Investissements indirects **0,00 %**

## 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 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	233 m <sup>2</sup>	77 606 €	71 470 €
Relocations	3	612 m <sup>2</sup>	136 682 €	155 000 €
Déspécialisations	0	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>845 m<sup>2</sup></b>	<b>214 288 €</b>	<b>226 470 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :				

## RELOCATIONS DU TRIMESTRE

- Un beau local commercial situé à Paris (8<sup>ème</sup>) rue du Faubourg-Saint-Honoré a été reloué à une galerie d'art de renom pour un loyer annuel de 70 K€ (contre 37 K€ précédemment). Pour rappel, suite au départ en décembre 2020 du locataire précédent, le bien détenu en indivision avec IMMORÉNTÉ a fait l'objet de travaux pour 20 K€ (quote-part SOFIPIERRE) ayant permis de diviser le local en deux surfaces distinctes : une à destination de bureaux située à l'arrière et l'autre à un usage commercial. La partie bureaux de 355 m<sup>2</sup> est louée en totalité à un grand groupe de luxe pour un loyer de 55 K€ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Au total, le loyer obtenu sur cet actif est de 125 K€, en progression de +52 % par rapport à celui payé par le locataire précédent ;

- Un commerce situé rue du Dragon à Paris (6<sup>ème</sup>) a été reloué à une activité de petite restauration (*bubble tea*) pour un loyer annuel à 55 K€ (contre 62 K€ précédemment).

## LIBÉRATION DU TRIMESTRE

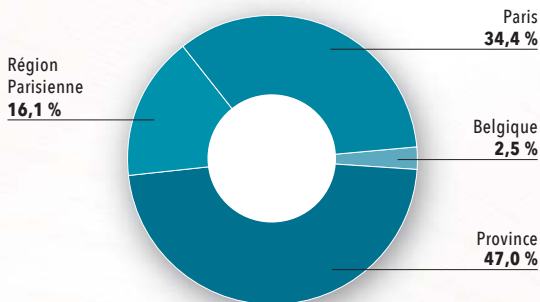
- un plateau de bureaux situé rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) ;
- un local commercial situé rue du Maréchal Foch à Tarbes (65).

Le montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre s'élève à 1 871 502 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021

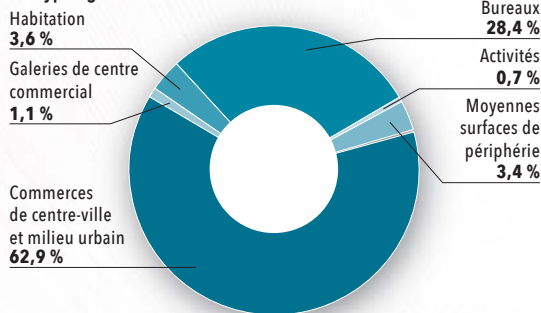
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 mars 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
135,8 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
39,0 M€	28,7 %	1,76 %	90,79 %	9,21 %	10 ans et 2 mois

Conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 9 juin 2020, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 64 842 077 €.

AUTRES INFORMATIONS

L'Assemblée Générale se tiendra à huis-clos le 26 mai 2021 à 10 h au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry- Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en nous renvoyant leur bulletin scanné et signé par voie électronique. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (25 mai 2021) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

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](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° 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](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 :
- SCPI IMMORENTE
  - SCPI SOFIPRIME
  - SCPI EFIMMO 1
  - SCPI IMMORENTE 2
  - SCPI SOFIPIERRE
  - OPCI SOFIDY Pierre Europe
  - FCP SOFIDY Sélection 1
  - FCP S.YTIC

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_