

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,

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

Votre SCPI confirme sa résilience durant cet épisode pandémique avec un taux de recouvrement de près de 90 % depuis le début de l'exercice (contre 93 % en 2019 à la même date). Cette bonne performance témoigne de la pertinence de notre stratégie de mutualisation et de diversification forte menée depuis de nombreuses années.

Ce dernier trimestre aura été marqué par la poursuite de la dynamique des actions de gestion locative, avec notamment plusieurs relocations permettant une hausse du taux d'occupation financier à 91,81 % (contre 90,68 % le trimestre précédent). De plus, les valeurs d'expertises 2020 se sont bien tenues avec une hausse à périmètre constant de +0,22 % sur un an.

Ces éléments nous ont permis d'acter la distribution d'un dividende annuel de 27,00 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2020 (correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,39 % pour 2020), en légère baisse par rapport à l'année précédente. Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons tout mettre en œuvre pour préserver sur le long terme la performance de votre épargne.

**La Société de Gestion**

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

Au cours du quatrième trimestre 2020, 3 276 parts nouvelles ont été souscrites et 1 377 retirées, soit une collecte brute de 2 014 740 € et une collecte nette des retraits de 1 252 571 €.

Au 31 décembre 2020, le nombre d'associés est de **1 864** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 3 276 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	497 952 €
Prime d'émission :	1 516 788 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>2 014 740 €</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 31.12.2019					190 301	28 925 752	117 035 115
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 416	246	0	0	192 471	29 255 592	118 369 665
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	2 201	1 479	0	0	193 193	29 365 336	118 813 695
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	2 736	1 020	0	0	194 909	29 626 168	119 869 035
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	3 276	1 377	0	0	196 808	29 914 816	121 036 920
<b>TOTAL</b>	<b>10 629</b>	<b>4 122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>196 808</b>	<b>29 914 816</b>	<b>121 036 920</b>

## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

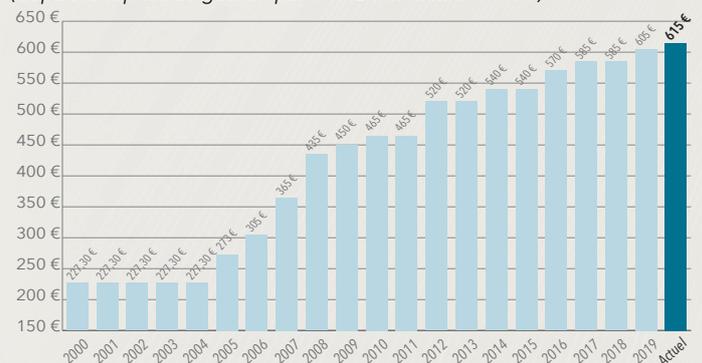
En € par part	du 1 <sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mai 2019	Depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2019
Prix de souscription :	605,00 €	615,00 €
Commission de souscription :	-60,50 €	-61,50 €
Prix de retrait :	544,50 €	553,50 €

### VALEURS DE LA PART

En € par part	Au 31.12.2018	Au 31.12.2019
Valeur comptable	394,03 €	403,53 €
Valeur de réalisation	497,29 €	529,95 €
Valeur de reconstitution	609,05 €	644,44 €

### 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	2018	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	27,60 €	27,60 €	27,00 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values	-	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	2,19 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	586,28 €	611,91 €	615,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>4,71 %</b>	<b>4,51 %</b>	<b>4,39 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	585,00 €	586,28 €	611,91 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	586,28 €	611,91 €	615,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+0,22 %</b>	<b>+4,37 %</b>	<b>+0,50 %</b>

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2019	2020	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 €	8,73 €	Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part<sup>(3)</sup></b>	<b>27,60 €</b>	<b>27,00 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>4,51 %</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.

**Les résultats de votre SCPI permettent de confirmer la distribution d'un dividende global pour l'année 2020 de 27,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,39 %.**

La Société de Gestion versera ainsi fin janvier 2021 le dernier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, **soit 8,73 € pour une part ayant pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 8,73 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 8,73 € 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 2020 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

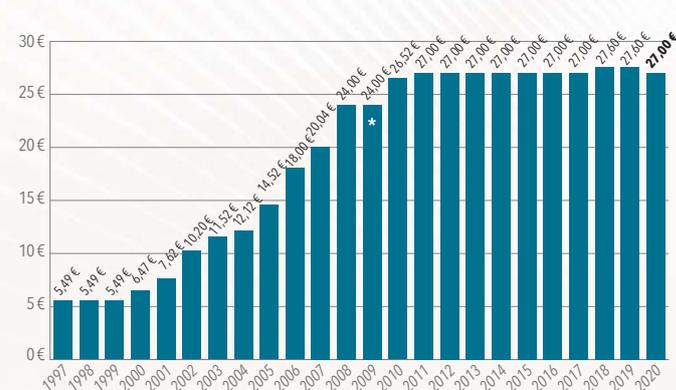
	avant le 31/10/19	nov-19	déc-19	janv-20	févr-20	mars-20	avr-20	mai-20	juin-20	juil-20	août-20	sept-20	oct-20	nov-20	déc-20
1T20	6,06	4,04	2,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T20	6,09	6,09	6,09	6,09	4,06	2,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T20	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	6,12	4,08	2,04	-	-	-	-	-	-
4T20	8,73	8,50	8,27	8,04	7,82	7,60	7,38	7,17	6,96	6,75	4,50	2,25	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>27,00</b>	<b>24,75</b>	<b>22,50</b>	<b>20,25</b>	<b>18,00</b>	<b>15,75</b>	<b>13,50</b>	<b>11,25</b>	<b>9,00</b>	<b>6,75</b>	<b>4,50</b>	<b>2,25</b>	-	-	-

## INVESTISSEMENTS

Il n'y a eu aucun investissement au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Au 31 décembre 2020, SOFIPIERRE était engagée dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé rue du Moulin Bayard au coeur de Toulouse (31) dans le quartier de la gare Matabiau pour un prix de revient de 7,0 M€.

## HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



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

## ARBITRAGES

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 SOFIPIERRE a cédé

- 4 lots d'habitation vacants depuis mars 2014 dans un immeuble situé rue Pierre Julien à Montélimar (26) pour un montant de 92 K€ net vendeur ;
- un immeuble à usage de commerce et d'habitation vacant depuis octobre 2019 situé Rue Levy Alphandéry à Chaumont (52) pour un montant de 140 K€ net vendeur.

Ces ventes ont généré une moins-value par part d'environ 1,28 € (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 davantage conformes à la stratégie d'investissement.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2020 s'établit à 91,81 %. 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.

1T20	2T20	3T20	4T20
89,63 %	90,56 %	90,68 %	<b>91,81 %</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 2020 des locaux s'établit à 90,47 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués. Au 31 décembre 2020, la vacance locative est répartie sur 22 unités locatives.

## RELOCATIONS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre, la Société de Gestion a procédé aux relocations suivantes :

- la relocation d'un bien situé quai Pierre Scize à Lyon (69) à un locataire souhaitant développer un bar à vins proposant aussi un service de restauration. Le loyer obtenu s'élève à 18 K€ (contre 15 K€ précédemment) ;
- la relocation début octobre de surfaces de bureaux situées à Bordeaux (33) au 32 rue de Tautzia pour un loyer de 64 K€ (contre 49,8 K€ précédemment) ;
- la relocation début octobre d'un bien situé rue de Dunkerque à Saint-Omer (62) à une enseigne de prêt-à-porter féminin pour un loyer de 30 K€ (contre 37 K€ précédemment) ;
- la relocation fin septembre de surfaces de bureaux situées à Boulogne-Billancourt (92) rue de la Saussière à une agence de presse et

## LIBÉRATION DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre, le locataire d'une boutique située avenue du Président Ramadier à Limoges (87) a délivré congé et a quitté le local. Des actions de commercialisations sont en cours.

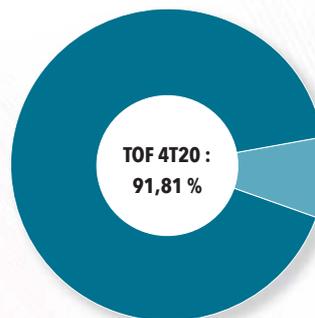
## GESTION LOCATIVE

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 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	10	2 948 m <sup>2</sup>	434 263 €	399 246 €
Relocations	15	2 167 m <sup>2</sup>	550 083 €	550 749 €
Désécialisations	2	86 m <sup>2</sup>	36 405 €	36 649 €
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>5 201 m<sup>2</sup></b>	<b>1 020 752 €</b>	<b>986 645 €</b>
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée :				36 500 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre 1 942 186 €

Depuis le début de l'exercice 2020, la société a procédé à 10 renouvellements de baux portant sur un loyer total de 399 K€ (contre 434 K€ précédemment). La baisse des loyers provient principalement d'un renouvellement de bail sur un local situé à Saint-Malo (35) à l'issue d'une fixation judiciaire à la baisse du loyer annuel à 20 K€ (contre 49 K€ précédemment), laquelle a fait l'objet d'un appel de la part de votre SCPI.



## LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **91,81 %**
- Sous franchise ou palier **0,22 %**

## LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,30 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **7,66 %**
- Investissements indirects **0,00 %**

communication. Le loyer obtenu s'élève à 63 K€ (contre 60 K€ précédemment) ;

- la relocation d'un local situé boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94) dans le cadre d'un bail dérogatoire d'un an et pour un loyer de 12 K€ (contre 14 K€ précédemment) à une société de promotion immobilière permettant à celle-ci de commercialiser un de ses programmes immobiliers situé dans le secteur ;
- la relocation d'un bien situé rue Vieille Poissonnerie à Valenciennes (59) dans le cadre d'un bail dérogatoire d'un an pour un loyer de 23 K€ (contre 52 K€ précédemment) à une enseigne de prêt-à-porter. Cette baisse de loyer s'explique par une ville très touchée par la vacance locative qui se vide au profit de centres commerciaux situés en périphérie. Nous avons opté pour la signature d'un bail dérogatoire afin d'occuper le local (vacant depuis fin janvier 2019) tout en continuant la commercialisation de celui-ci.



Rue Kéréon - Quimper (29)



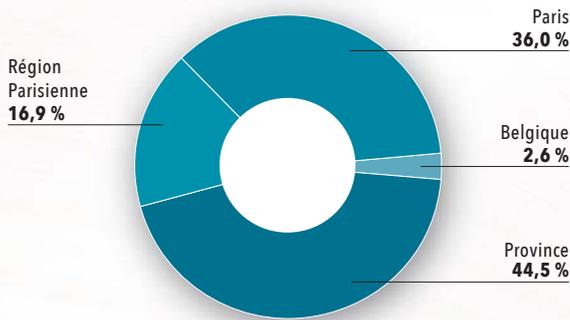
Rue du Dragon - Paris 6<sup>ème</sup>

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

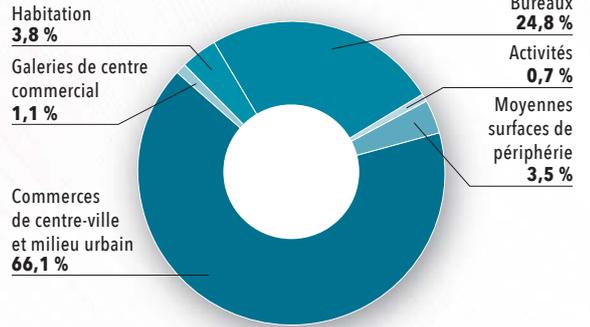
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
129,7 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
35,9 M€	27,7 %	1,85 %	89,56 %	10,44 %	10 ans et 5 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

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 26 mai 2021, 1 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<sup>er</sup> mars 2021.

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 :  FCP SOFIDY Sélection 1  SCPI IMMORENTE  SCPI EFIMMO 1  SCPI SOFIPRIME  SCPI IMMORENTE 2  OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_