

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,

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 notre stratégie de mutualisation et de diversification forte menée depuis de nombreuses années.

Ce troisième trimestre aura été marqué par la reprise de la dynamique des actions de gestion locative, avec notamment la relocation fin juillet de surfaces de bureaux situées rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) pour un loyer annuel de 82 K€ (contre 77 K€ précédemment) et la relocation fin juillet d'un local commercial situé rue Jeanne d'Arc à Orléans (45) pour un loyer annuel de 22 K€ (contre 20 K€ précédemment). L'ensemble de ces actions permettent une hausse du taux d'occupation financier à 90,68 %.

Ces éléments nous permettent d'envisager la distribution d'un dividende annuel de 27 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) et de maintenir au même niveau que l'année précédente l'acompte du troisième trimestre 2020.

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 troisième trimestre 2020, 2 736 parts nouvelles ont été souscrites et 1 020 retirées, soit une collecte brute de 1 682 640 € et une collecte nette des retraits de 1 118 070 €.

Au 30 septembre 2020, le nombre d'associés est de **1 851** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 2 736 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	415 872 €
Prime d'émission :	1 266 768 €

Montant collecté : 1 682 640 €

	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 ^{er} trimestre 2020	2 416	246	0	0	192 471	29 255 592	118 369 665
2 ^{ème} trimestre 2020	2 201	1 479	0	0	193 193	29 365 336	118 813 695
3 ^{ème} trimestre 2020	2 736	1 020	0	0	194 909	29 626 168	119 869 035
TOTAL	7 353	2 745	0	0	194 909	29 626 168	119 869 035

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 mai 2019	Depuis le 1 ^{er} 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^{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 2019
sur 10 ans	7,29 %
sur 15 ans	11,89 %
sur 20 ans	10,34 %

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDES DE L'EXERCICE

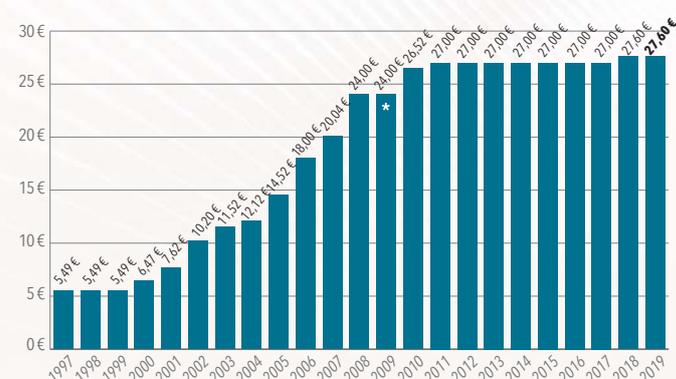
En € par part	Rappel 2019	Prévision 2020	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	6,06 €	6,06 €	Fin avril
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,09 €	6,09 €	Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,12 €	6,12 €	Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	9,33 €	8,73 €	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	27,60 €⁽³⁾	27,00 €	-
Taux de distribution ⁽²⁾	4,51 %	4,39 %	-

(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) 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.

Malgré le contexte actuel, votre Société de Gestion prévoit une distribution de 27 euros par part ayant pleine jouissance pour l'année 2020, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,39 % pour 2020.

La Société de Gestion versera fin octobre 2020 le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, **soit 6,12 € pour une part ayant pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 6,12 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 6,12 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.



Rue du Président E. Herriot - Lyon 2^{ème}



Rue du Dragon - Paris (6^{ème})

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

INVESTISSEMENTS

Il n'y a eu aucun investissement au cours du 3^{ème} trimestre 2020.

ARBITRAGES

Il n'y a eu aucun arbitrage au cours du 3^{ème} trimestre 2020.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2020 s'établit à 90,68 %. 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.

4T19	1T20	2T20	3T20
90,00 %	89,63 %	90,56 %	90,68 %

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 2020 des locaux s'établit à 89,12 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués. Au 30 septembre 2020, la vacance locative est répartie sur 27 unités locatives.

RELOCATIONS DU TRIMESTRE

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

- la relocation fin juillet de surfaces de bureaux situées à Boulogne-Billancourt rue de la Saussière (92) pour un loyer annuel de 82 K€ (contre 77 K€ précédemment) ;
- la relocation fin juillet d'un local commercial situé à Orléans rue Jeanne d'Arc (45) à un salon de coiffure pour un loyer annuel de 22 K€ (contre 20 K€ précédemment) ;

LIBÉRATION DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre, le locataire d'une boutique situé boulevard Babin Chevaye à Nantes (44) a délivré congé et a quitté le local. Des actions de commercialisations sont en cours.

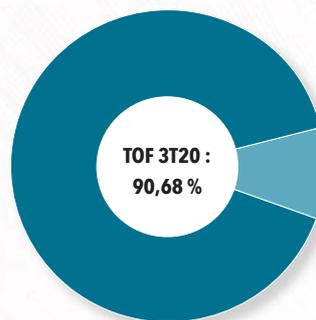
GESTION LOCATIVE

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 ^{er} janvier au 30 septembre 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	9	2 732 m ²	295 126 €	252 781 €
Relocations	9	1 153 m ²	321 667 €	341 329 €
Désécialisations	1	37 m ²	7 757 €	8 000 €
TOTAL	19	3 923 m²	624 550 €	602 111 €
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée :				6 500 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 877 968 €

Depuis le début de l'exercice 2020, la société a procédé à 9 renouvellements de baux portant sur un loyer total de 253 K€ (contre 295 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). SOFPIERRE a fait appel de cette décision contre le locataire MAJE.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **90,68 %**
- Sous franchise ou palier **0,33 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,06 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **8,93 %**
- Investissements indirects **0,00 %**

- la relocation fin juillet d'un local commercial situé rue Crémieux à Nîmes (30) à un marchand d'arts installé depuis de nombreuses années dans la ville pour 30 K€ (contre 73 K€ précédemment). Cette baisse de loyer s'explique principalement par un contexte de valeurs de marchés nettement orientées à la baisse dans ce secteur depuis quelques années ;
- la relocation mi-août d'un local commercial situé à Tournai en Belgique pour 18 K€ (contre 22 K€ précédemment).



Rue Broussais - Saint Malo (35)



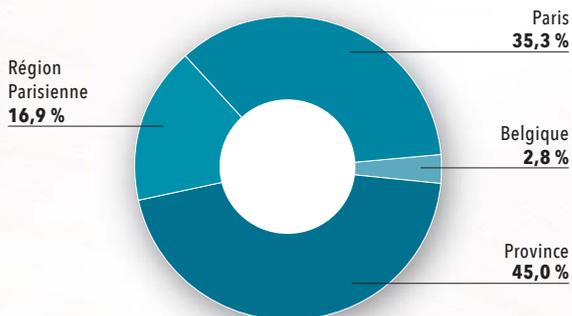
Rue Lepelletier - Lille (59)

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2020

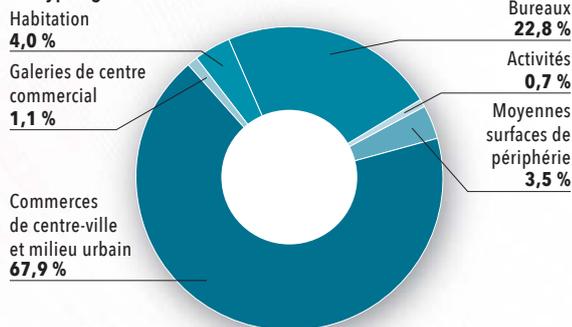
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
129,7 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
36,7 M€	28,3 %	1,87 %	89,39 %	10,61 %	10 ans et 8 mois

SOFIPIERRE a signé début septembre un refinancement portant sur l'immeuble situé au 32bis Boulevard Haussmann à Paris (9^{ème}). Le montant emprunté (12,0 M€) a permis de rembourser par anticipation l'emprunt précédent (2,5 M€) et met SOFIPIERRE en position d'investir dans des nouvelles acquisitions conformes à la stratégie d'investissement. Ce nouvel emprunt a été contracté à taux fixe (1,08 % contre 3,86 % pour l'emprunt précédent) sur 15 ans avec une quote part de remboursement in fine à hauteur de 30 %. Conformément à la 7^{ème} 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

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. 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 - **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

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 : _____