



Avenue de Fontréal - Villeneuve-lès-Boulog (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,

En ce début d'année 2022 marqué par un contexte de tensions géopolitiques et de reprise de l'inflation, votre SCPI fait une nouvelle fois preuve d'une forte résilience comme en témoigne les bonnes performances du trimestre avec des indicateurs en progression.

Au cours du premier trimestre 2022, la Société a acquis pour 1,8 M€ une surface de bureaux située à Montpellier (34) dans le quartier dynamique de Port-Marianne, et a su sécuriser un pipeline d'investissements d'environ 8,5 M€.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de ce premier trimestre s'élève à 89,19 %, tandis que celui de 2021 atteint désormais 93,92 %. Le taux d'occupation financier continue de progresser pour atteindre 95,42 %<sup>(1)</sup> sur le trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution entre 29,50 € et 30,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 6,99 € par part, en progression par rapport à l'acompte du premier trimestre 2021.

Votre SCPI aborde donc 2022 dans de bonnes conditions afin de poursuivre sa diversification tout en maintenant une gestion dynamique de son patrimoine. La pierre-papier devrait continuer de jouer son rôle de valeur refuge en 2022 et constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité comme les actifs de votre SCPI, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

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 premier trimestre 2022, 7 482 parts nouvelles ont été souscrites et 1 259 retirées, soit une collecte brute de 4 713 660 € et une collecte nette des retraits de 3 999 807 €.

Au 31 mars 2022, le nombre d'associés est de **1 956** et aucune part n'est en attente de retrait.

	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 31.12.2021					205 018	31 162 736	129 161 340
1 <sup>er</sup> trimestre 2022	7482	1259	-	-	211 241	32 108 632	133 081 830
<b>TOTAL</b>	<b>7482</b>	<b>1259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>211 241</b>	<b>32 108 632</b>	<b>133 081 830</b>

Le montant des capitaux collectés pour les 7 482 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	1 137 264 €
Prime d'émission :	3 576 396 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>4 713 660 €</b>

**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 €

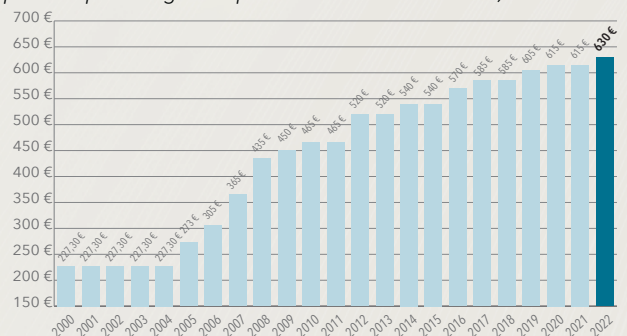
**VALEURS DE LA PART**

En € par part	Au 31.12.2021
Valeur comptable	401,09 €
Valeur de réalisation	533,04 €
Valeur de reconstitution	651,67 €

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<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 2021

sur 10 ans	<b>6,07 %</b>
sur 15 ans	<b>9,37 %</b>
sur 20 ans	<b>11,40 %</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	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 <sup>(1)</sup>	2,19 €	1,82 €
(b) Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier année N	615,00 €	615,00 €
<b>Taux de distribution</b>	<b>4,39 %</b>	<b>4,80 %</b>
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 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+0,50 %</b>	<b>+0,74 %</b>

(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

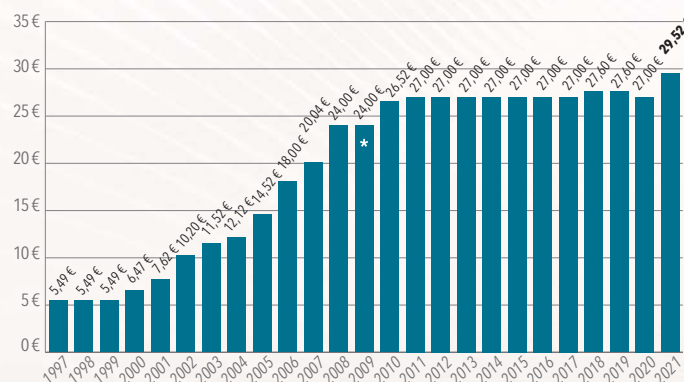
En € par part	2021	Prévision 2022	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,06 €	6,99 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,09 €	-	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	6,12 €	-	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	11,25 €	-	Fin janvier n+1
<b>Dividende annuel par part <sup>(2)</sup></b>	<b>29,52 €</b>	<b>Entre 29,50 € et 30,50 €</b>	-
<b>Taux de distribution <sup>(3)</sup></b>	<b>4,80 %</b>	<b>Entre 4,68 % et 4,84 %</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) 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<sup>er</sup> 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.

**La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 au mieux de ses connaissances à la date du 14 avril 2021 (soit entre 29,50 et 30,50 euros), fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.**

La Société de Gestion versera ainsi fin avril 2022 l'acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 6,99 € pour une part ayant pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 6,99 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 6,99 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

## INVESTISSEMENTS

Au cours du premier trimestre, SOFIPIERRE a acquis les murs d'un plateau de bureaux situé à Montpellier, dans le secteur de Port-Marianne pour un montant de 1,8 M€. L'actif développe une surface de 669 m<sup>2</sup>, divisé en 2 lots de 478 m<sup>2</sup> et 190 m<sup>2</sup>.

Port-Marianne est le nouveau centre urbain situé à proximité du centre-ville, se distinguant par sa qualité de vie avec de nombreux espaces verts et sa centralité, puisque la zone est rapidement desservie par le tramway depuis le centre-ville.

L'actif est actuellement loué à 72 % au groupe Kaufman & Broad et la commercialisation est en cours pour relouer la surface vacante au plus vite. Le taux de vacance est seulement de 0,5 % sur ce secteur dynamique.

Le tableau suivant récapitule l'acquisition réalisée depuis le début de l'exercice :

Type	Adresse	Locataire / Activité	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	266 Pl. Ernest Granier - Arche Jacques Coeur - Montpellier (34)	Kaufman & Broad / Promotion immobilière Vacant en cours de commercialisation	478 190	1 772 600 €	28/01/2022
<b>TOTAL</b>			<b>669</b>	<b>1 772 600 €</b>	

Votre SCPI est engagée dans trois acquisitions supplémentaires pour des actifs de bureaux situés à Aix-en-Provence (13), Lille (59) et Dardilly (69) pour un montant total d'environ **8,5 M€** frais inclus.



## ARBITRAGES

Il n'y a pas eu d'arbitrage au cours du trimestre écoulé.

Votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs de murs de commerces non stratégiques situés à Compiègne (60) et Tarbes (65) pour un montant cumulé d'environ 625 K€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

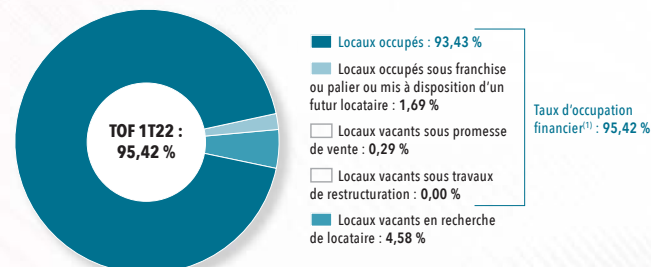
Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2022 progresse et s'établit à 95,42 % (nouvelle méthodologie<sup>(1)</sup>).

2T21	3T21	4T21 (ancienne méthode) <sup>(1)</sup>	4T21 (nouvelle méthode) <sup>(1)</sup>	1T22 (nouvelle méthode) <sup>(1)</sup>
91,97 %	92,58 %	93,81 %	94,58 %	95,42 %

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 2022 des locaux s'établit à 93,73 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 31 mars 2022, la vacance locative est répartie sur 25 unités locatives.



(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 le calcul de l'indicateur selon la nouvelle méthodologie.

## 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 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	-	-	-	-
Relocations	7	814 m <sup>2</sup>	228 618 €	196 180 €
Déspecialisations	1	98 m <sup>2</sup>	23 000 €	25 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>912 m<sup>2</sup></b>	<b>251 618 €</b>	<b>221 180 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :				25 000 €

## PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- **Courbevoie (92) - ZAC Danton** : Relocation d'une surface de restauration de 194 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 80 K€, soit une hausse de +2 % par rapport au loyer précédent. Le local était vacant depuis près de 3 ans ;
- **Namur (Belgique) - rue de Marcholette** : Relocation d'une surface de 160 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail dérogatoire d'un mois pour un "pop-up store" à un loyer annuel de 36,0 K€, en baisse de -37 % par rapport au loyer précédent ;
- **Nantes (44) - rue Racine** : Relocation d'une surface de 166 m<sup>2</sup> à une enseigne de vente de produits de beauté à un loyer annuel de 28,2 K€, soit une progression de +5,3 % par rapport au loyer précédent. L'actif était vacant depuis mi 2017.

## PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Des libérations ont eu lieu ce trimestre sur des murs de commerces situés à Auxerre (89), Lille (59), Tournai (Belgique) pour 245 m<sup>2</sup> et un loyer annuel total de 74,4 K€. Des actions de commercialisation sont en cours afin de relouer ces surfaces au plus vite.

Le montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre s'élève à 2 258 170 €.



Rue Ferdinand Perrier - Saint-Priest (69)

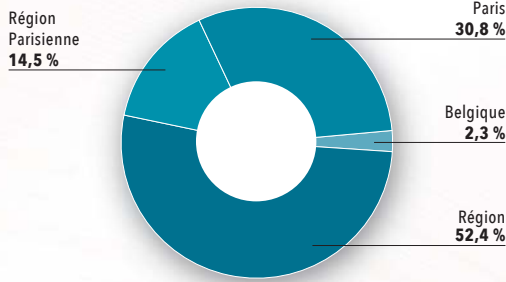


Rue du Président E. Herriot - Lyon (69)

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2022

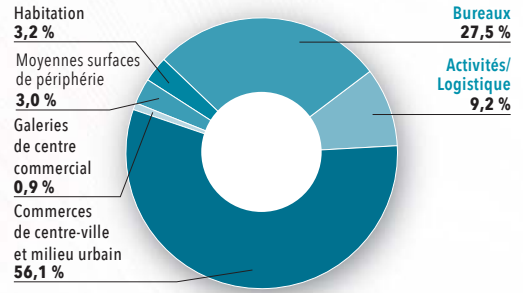
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
152,6 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2022	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
45,0 M€	29,5 %	1,57 %	93,39 %	6,61 %	10 ans et 1 mois

Conformément à la 7<sup>ème</sup> 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

L'Assemblée Générale se tiendra le 2 juin 2022 à 10h30 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 ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (1<sup>er</sup> juin 2022 à 12h00) 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  
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](mailto:service-associes@sofidy.com)  
ou via notre site [www.sofidy.com/nous-contacter](http://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 : \_\_\_\_\_