Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL

# *Bulletin trimestriel d'information*

2e TRIMESTRE 2022 ▶ N° 132
Du 1er juillet au 30 septembre 2022

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 4,80 %**
TAUX DE DISTRIBUTION 2021*

**+ 10,15 %**
TAUX DE RENDEMENT INTERNEAU 31 DECEMBRE 2021 DEPUIS LA REPRISE DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

**96,53 %**
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

**138,0 M€**
CAPITALISATION AU 30 JUIN 2022

**154**
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 JUIN 2022

**2 002**
NOMBRE D'ASSOCIES AU 30 JUIN 2022

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Chers Associés,

Nous venons de clôturer un premier semestre marqué par la sortie de la crise sanitaire dans un contexte économique et géopolitique chahuté, marqué par le retour de l'inflation et la hausse rapide des taux d'intérêt. Ainsi, les acteurs disposant de réserves de trésorerie à l'instar de votre SCPI SOFIPIERRE pourront probablement tirer profit de cet environnement perturbé pour saisir les opportunités de marché à venir.

La collecte nette de votre SCPI a été active sur le trimestre écoulé pour atteindre 4,9 M€, la société comptabilisant aujourd'hui plus de 2000 associés.

Votre SCPI a poursuivi son programme d'investissements sélectif au cours du trimestre au travers de trois nouvelles acquisitions en phase avec sa stratégie de diversification en petites surfaces de bureaux au sein de grandes métropoles régionales dynamiques. 8,2 M€ ont ainsi été investis dans les agglomérations de Lille (59), Lyon (69) et Aix-en-Provence (13).

Votre SCPI démontre également sa solidité sur l'exercice avec des indicateurs en progression. Ainsi, le taux d'occupation financier du patrimoine est de 96,53 % au titre du deuxième trimestre, en progression par rapport au trimestre précédent, et le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2021 atteint désormais 94,45 %.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion de confirmer la fourchette de dividende prévisionnel estimée entre 29,50 et 30,50 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022) et d'augmenter l'acompte versé au titre du deuxième trimestre 2022 à 7,05 euros par part, en hausse par rapport à celui de l'année précédente (6,09 euros par part).

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

* Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

## *Connectez vous à votre espace associé*

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document : **https://moncompte.sofidy.com/**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

# Le patrimoine de Sofipierre

## Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements vers les commerces, et plus récemment vers les bureaux et la logistique, avec un recours ajusté à l'effet de levier du crédit. La Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et poursuivre la mise en oeuvre de son plan de diversification (bureaux, logitistique/activité).

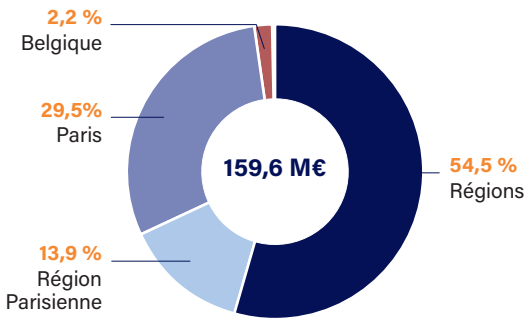
**À RETENIR**
AU 30 JUIN 2022

**159,6 M€**
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPIERRE

**154**
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 293 UNITÉS LOCATIVES

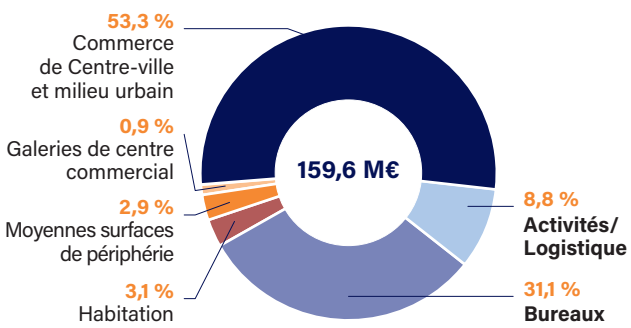
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2022




## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2022




## Point sur l'endettement au 30 juin 2022

**28,3 %**
% dette / valeur du patrimoine

**45,2 M€**
Dette bancaire

**1,54 %**
Taux moyen des emprunts

**93,75 %**
Taux fixe

**6,25 %**
Taux variable

**6 ans et 1 mois**
Maturité moyenne de la dette

## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière qui place l'épargne au service de l'humain. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, mais aussi pour la société, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

- **Investissement responsable et gouvernance**
- **Changement climatique et biodiversité**
- **Développement économique**
- **Satisfaction client et relation avec les parties prenantes**

Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur **sofidy.com**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

# Les investissements au 2T2022

## Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Au cours du deuxième trimestre 2022, la Société a poursuivi sa stratégie de diversification en réalisant principalement des investissements en petites surfaces de bureaux à hauteur de 8,2 M€ au sein des grandes métropoles régionales dynamiques de Lille (59), Aix-en-Provence (13) et Lyon (69).

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

| | Adresse | Locataires / Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|---|---|---|---|---|---|
| **BUREAUX/ COMMERCES** | rue Nationale à Lille (59) | Multi-locataires [1] | 1 044 m² | 4 116 900 € | 10/06/22 |
| **BUREAUX** | rue Lieutenant Parayre à Aix-en-Provence (13) | Linxo | 793 m² | 2 035 900 € | 15/06/22 |
| **BUREAUX** | chemin du Plateau à Dardilly (69) | Multi-locataires [2] | 742 m² | 2 081 900 € | 29/06/22 |
| | | | **2 579 m2** | **8 234 700 €** | |

(1) E-Consulting, Intérim 31, Meilleur Placement, Anthéa RH Conseil, Aktehom, PEPS diffusion ;

(2) Pro Expertise, Urban Echo.

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 4,92%

Au 30 juin 2022, votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'une surface de bureaux bien située dans le centre-ville de Bordeaux (33) pour un montant prévisionnel de 0,5 M€.

À RETENIR

**8,2 M€**
MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

**3**
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

**2 579 m²**
SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

**0,5 M€**
PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2022

rue Lieutenant Parayre à Aix-en-Provence (13)

rue Nationale à Lille (59)

## Les arbitrages du trimestre

Les actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'acquisition actuels de la Société sont arbitrés afin de réinvestir le produit des ventes sur des actifs aux fondamentaux en ligne avec la stratégie d'investissement. La cession d'un actif de commerce situé rue du Maréchal Foch à Tarbes (65) a ainsi été réalisée sur le trimestre pour un montant de 550 K€, avec une plus-value de 19 K€.
Une autre surface de commerce située à Dunkerque (59) est en cours de cession pour un montant prévisionnel d'environ 300 K€.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 14 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

| Du 1er janvier au 30 juin 2022 | Nombre | Surface | Loyers annuels précédent | Loyers annuels obtenus |
|---|---|---|---|---|
| **Renouvellements de baux** | - | - | - | - |
| **Relocations** | 12 | 1 642 m² | 424 549 € | 320 598 € |
| **Déspécialisations** | 1 | 98 m² | 23 000 € | 25 000 € |
| **TOTAL** | **13** | **1 740 m²** | **447 549 €** | **345 598 €** |
| Location | 1 | 190 m² | | 41 960 € |
| Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée | | | | 25 000 € |

## Principales relocations du trimestre

**Dunkerque (59) - boulevard Alexandre III :**
Relocation d'une surface de 287 m² à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 38 K€, en baisse de -31 % par rapport au loyer précédent. Le local était vacant depuis plus de 4 ans au sein d'un environnement commercial qui s'est sensiblement dégradé.

**Lyon (69) - place Jules Ferry :**
Relocation d'un plateau de bureaux à un institut de beauté à un loyer de 44 K€, soit une hausse de + 21 % par rapport au loyer précédent.

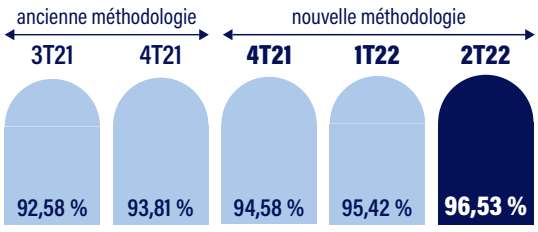
**Montpellier (34) - place Ernest Granier :**
Location d'un plateau de bureaux à une société de service juridique à un loyer de 42 K€. Le plateau était vacant depuis l'acquisition de l'actif en janvier 2022 et maintenant occupé à 100%.

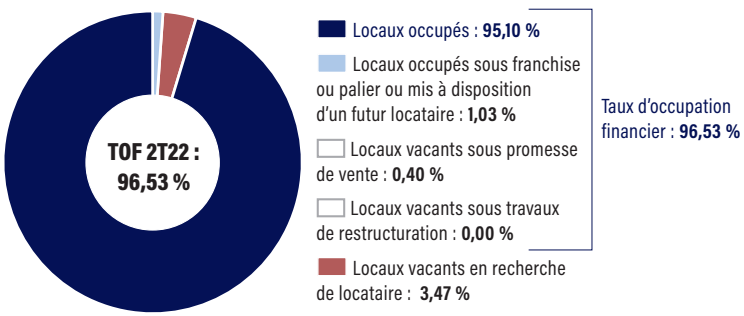
## Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent des surfaces de commerces situées à Avignon (84) et Lyon (69) représentant un loyer annuel de 27,3 K€
Les équipes de gestion sont mobilisées dans la commercialisation des actifs vacants systématiquement initiée en amont de leur libération.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du deuxième trimestre 2022 s'établit à 96,53 %.




Au 30 juin 202 la vacance est répartie sur 20 unités locatives.

**2,1 M€**
**DE LOYERS ENCAISSÉS**
AU DEUXIEME TRIMESTRE 2022

*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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 2T 2022

**7,05 €** PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 7,05 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

| En € par part | Rappel 2021 | Prévision 2022 |
|---|---|---|
| 1er trimestre | 6,06 € | 6,99 € |
| 2e trimestre | 6,09 € | 7,05 € |
| 3e trimestre | 6,12 € | - |
| 4e trimestre | 11,25 € | - |
| **Dividende annuel** | **29,52 €** | **Entre 29,50 et 30,50 €** |

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 entre **29,50 € et 30,50 €** par part, soit un taux de distribution net de fiscalité étrangère compris **entre 4,68 % et 4,84 %**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2021 * :

**4,80 %**

Votre SCPI a généré en 2021 un taux de distribution de 4,80 % brute de fiscalité étrangère et de 4,80 % nette de fiscalité étrangère.

* Dividende brut de fiscalité étrangère et avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

### Rendement global immobilier 2021

Le rendement global immobilier** de l'exercice 2021 s'élève à **+5,63 %**.

** Le rendement global immobilier de l'année N est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année N.

## Tout ce qu'il faut savoir sur… La valeur de la part

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

| Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|---|
| 533,04 € | 651,67 € |

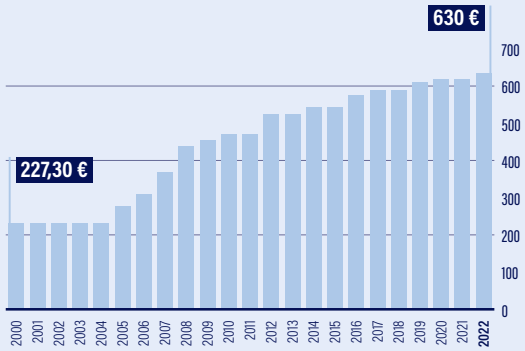
### Prix de souscription

**+2,44 %**

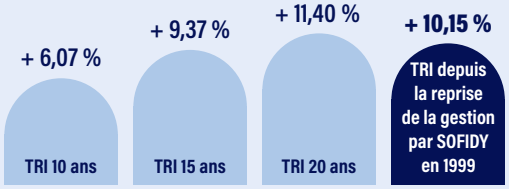
Le prix de souscription est passé de 615 € à 630 € le 13 septembre 2021 (+2,44 %).

### Historique du prix de souscription

au 1er janvier




## La performance à long terme de ma SCPI




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 placeent et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS
**1er jour du 3e mois**
suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**630 €**
PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPIERRE
pour tout nouvel associé depuis le 13 septembre 2021

**63 €**
COMMISSION DE SOUSCRIPTION

**567 €**
PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPIERRE
Ce prix correspond au prix de souscription de la part, diminué de la commission de souscription

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**5 182 380 €**
MONTANT COLLECTE

**249 480 €**
MONTANT RETIRE

**137 987 010 €**
CAPITALISATION AU 30/06/2022

**33 292 104 €**
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2022

**8 226**
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**440**
PARTS RETIRÉES

**0**
PART EN ATTENTE AU 30/06/2022

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

# Caractéristiques de la SCPI

| | |
|---|---|
| **Classification :** | SCPI Thématique immobilier commercial à capital variable |
| **Date de création (immatriculation RCS) :** | 1989 |
| **Numéro d'immatriculation AMF :** | Visa AMF SCPI n°20-22 du 27 Novembre 2020 |
| **Profil de risque :** | 3/7 |
| **Durée de la détention recommandée :** | 8 ans |
| **Évaluateur Immobilier :** | Cushman & Walkefield |
| **Dépositaire :** | CACEIS Bank France |
| **Commissaire aux Comptes :** | Cabinet GUINARD |
| **Responsable de l'information :** | Monsieur Jean-Marc Peter |

*À noter !*

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE SOFIPIERRE

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 2 juin 2022, un siège de membre du Conseil de Surveillance était à renouveler. A été réélu pour trois ans Monsieur Patrick CALMET.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

## La politique de souscription et de retraits

### 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 dans les 15 premiers jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la Société de Gestion 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- 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 cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

### 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**