



Rue Kéréon - Quimper (29)

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 raison de fondamentaux solides et d'un patrimoine diversifié, votre SCPI continue de profiter de la reprise économique suite à la levée progressive des restrictions sanitaires.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges depuis le début de l'exercice s'établit à 89,52 % à la date de rédaction de ce document, et celui au titre de l'exercice 2020 atteint désormais 98,00 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine progresse à 92,58 % au troisième trimestre suite à une bonne dynamique locative.

Votre SCPI continue sa stratégie de diversification avec l'acquisition d'un nouvel actif logistique proche de Toulouse (31) et loué à une filiale du groupe Danone dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

Votre SCPI continue d'acquérir des actifs logistique et de bureaux localisés à Saint-Priest (69) et Montpellier (34) en phase avec sa stratégie d'investissement. Ces projets d'un montant global de 4,2 M€ devraient aboutir au cours du dernier trimestre de l'année.

Forte de ces solides performances et des perspectives favorables, la Société de Gestion a décidé de relever le prix de la part de votre SCPI à 630 € (contre 615 € précédemment) à compter du 13 septembre 2021, représentant une hausse de +2,4 % pour les porteurs de parts, et de réhausser la fourchette de dividende annuel entre 29,50 € et 30,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice (contre un dividende de 27 € par part au titre de l'exercice précédent).

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2021, 3 944 parts nouvelles ont été souscrites et 848 retirées, soit une collecte brute de 2 433 735 € et une collecte nette des retraits de 1 964 313 €.

Au 30 septembre 2021, le nombre d'associés est de **1 919** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 3 944 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	599 488 €
Prime d'émission :	1 834 247 €
Montant collecté :	2 433 735 €

	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 ^{er} trimestre 2021	2 567	1 156	0	0	198 219	30 129 288	121 904 685
2 ^{ème} trimestre 2021	2 989	801	134	0	200 407	30 461 864	123 250 305
3 ^{ème} trimestre 2021	3 944	848	107	0	203 503	30 932 456	128 206 890
TOTAL	9 500	2 805	241	0	203 503	30 932 456	128 206 890

PRIX DE LA PART

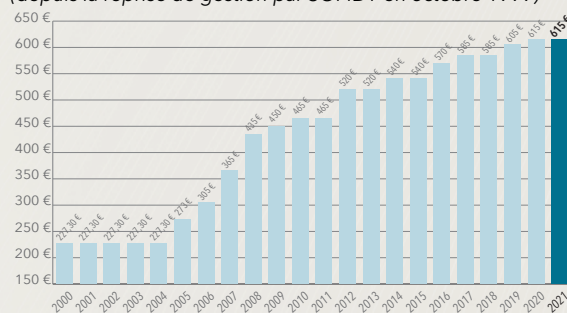
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 31.12.2020
Valeur comptable	404,49 €
Valeur de réalisation	528,66 €
Valeur de reconstitution	640,98 €

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 2020
sur 10 ans	7,30 %
sur 15 ans	11,02 %
sur 20 ans	10,82 %

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 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau ⁽¹⁾	-	2,19 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	611,91 €	615,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,51 %	4,39 %
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 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+4,37 %	+0,50 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 8,1 % de la distribution totale 2020.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDES DE L'EXERCICE

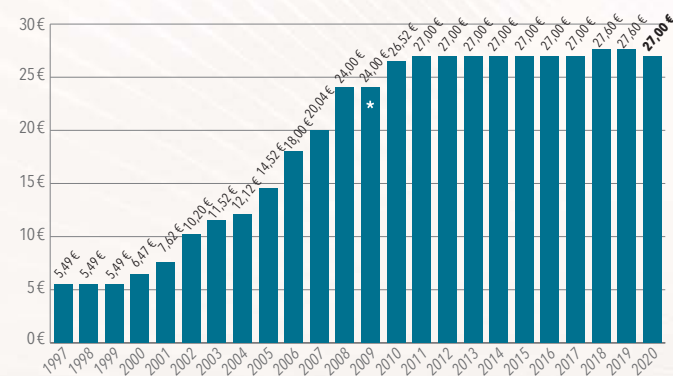
En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	6,06 €	6,06 €	Fin avril
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,09 €	6,09 €	Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,12 €	6,12 €	Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	8,73 €	-	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part ⁽²⁾	27,00 €	Entre 29,50 € - 30,50 €	-
Taux de distribution ⁽³⁾	4,39 %	Environ 4,76 % - 4,92 %	-

(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) 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 part acquéreur moyen de l'année N.

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 30 septembre 2021 (soit entre 29,50 et 30,50 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice).

La Société de Gestion versera ainsi fin octobre 2021 l'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 Broussais - Saint Malo (35)



Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

INVESTISSEMENTS

Au cours du troisième trimestre, SOFIPIERRE a acquis un actif en logistique du froid situé à Villeneuve-les-Bouloc, dans la zone bien établie Eurocentre proche de Toulouse et des grands axes qui desservent tout le Sud-Ouest de la France pour un prix de revient de 6,5 M€. L'actif est loué en totalité à une filiale du groupe Danone dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes et développe 4 787 m² de surface d'entrepôt et 936 m² de locaux d'accompagnement.

Le tableau suivant récapitule les acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice :

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	5/7 rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)	Multi-locataires / Activités diverses ⁽¹⁾	2 193	6 998 700 €	12/02/2021
Activité	5/13 rue Saint-Just - Le Havre (76)	Cafés Legal / Torréfacteur	13 486	5 232 000 €	30/06/2021
Logistique	1 avenue de Fontréal - Villeneuve-les-Bouloc (31)	Danone produits frais / Stockage	5 723	6 469 400 €	30/08/2021
TOTAL			21 402	18 700 100 €	

(1) Locataires : TSO Caténaires (société de construction de réseaux électriques et de télécommunications), Serhy Ingénierie (société de réparation de machines et équipements mécaniques), Rouaix (société de services financiers), Linkbynet (société de gestion d'installations informatique), 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 engagée dans l'acquisition de deux nouveaux actifs (bureaux/logistique) à Montpellier (34) et à Lyon (69) pour un montant global de **4,2M€** frais inclus.

ARBITRAGES

Au cours du 3^{ème} trimestre 2021 SOFIPIERRE n'a réalisé aucun arbitrage.

Depuis le début de l'exercice, les chiffres cumulés des arbitrages des biens immobiliers détenus en direct sont résumés dans le tableau ci-dessous :

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
465 000 €	-216 025 €	340 000 €	+ 36,8 %

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

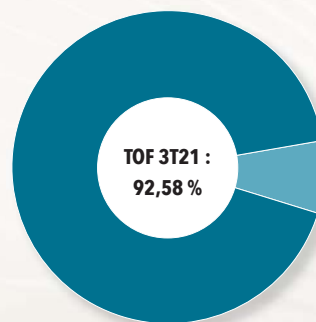
Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2021 progresse et s'établit à 92,58 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

4T20	1T21	2T21	3T21
91,81 %	91,83 %	91,97 %	92,58 %

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 2021 des locaux s'établit à 93,79 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 30 septembre 2021, la vacance locative est répartie sur 23 unités locatives.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 92,58 %
- Sous franchise ou palier 0,43 %

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente 0,00 %
- En travaux 0,00 %
- En recherche de locataires 7,00 %
- 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 ^{er} janvier au 30 septembre 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	9	1 129 m ²	239 229 €	228 505 €
Relocations	8	1 026 m ²	211 077 €	226 700 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	17	2 155 m²	450 306 €	455 205 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :	-	-	-	-

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- **Paris (9^{ème}) - rue de Rochechouart** : Renouvellement d'un bail commercial de 35 m² à un loyer annuel de 18,6 K€, stable par rapport au loyer précédent;
- **Oyonnax (01) - rue Anatole France** : Renouvellement d'un bail commercial de 249 m² à un loyer annuel de 40,0 K€, soit une baisse de -12 % par rapport au loyer précédent (45,2 K€);
- **Montigny Le Bretonneux (72) - rue Roger de la Fresnay** : Relocation d'une surface de commerce de 74 m² à un loyer annuel de 30 K€, soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent (28,4 K€).

PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent deux surfaces de commerces, situées rue de la Tête d'Or à Tournai (Belgique) pour 150 m² et rue du Maréchal Foch à Tarbes (65) pour 44 m² avec des loyers annuels respectifs de 14,5 K€ et 15,6 K€.

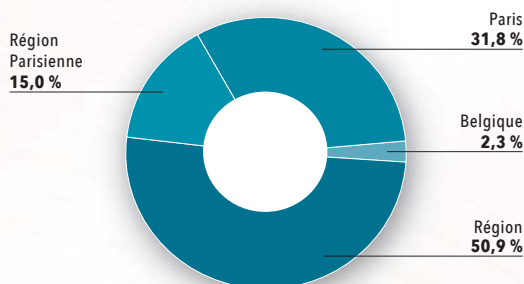
Les équipes de gestion restent mobilisées dans la commercialisation des actifs vacants systématiquement initiée en amont de leur libération.

Le montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre s'élève à 2 062 734 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2021

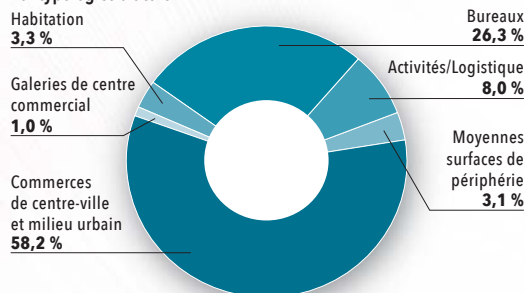
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
146,6 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
44,6 M€	30,4 %	1,62 %	92,63 %	7,37 %	10 ans et 2 mois

Conformément à la 7^{ème} 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

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. 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 - **Email :** sofidy@sofidy.com

BY **TIKEHAU** CAPITAL

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
ou via notre site www.sofidy.com/nous-contacter.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

- ☐ SCPI IMMORENTE
☐ SCPI EFIMMO 1
☐ SCPI SOFIPIERRE

- ☐ SCPI SOFIPRIME
☐ SCPI IMMORENTE 2
☐ SCPI SOFIDY Europe Invest

- ☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe
☐ FCP SOFIDY Sélection 1
☐ FCP S.YTIC

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____