



Bulletin trimestriel d'information

3^e TRIMESTRE 2022 ► N° 133

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022

Chers Associés,

Le retour de l'inflation provoqué par la perturbation des chaînes d'approvisionnement post pandémie et la forte hausse du coût des matières premières et de l'énergie liée au conflit ukrainien semble s'installer durablement. Elle conduit à la mise en place d'une politique de hausse des taux d'intérêts de la part des banques centrales dans un environnement économique qui reste fragile. Dans cet environnement, votre SCPI fait preuve d'une solide résilience en capitalisant sur la qualité de son patrimoine caractérisé par des emplacements de qualité et des baux indexés. De plus, la trésorerie disponible de SOFIPIERRE pourra lui permettre de saisir les opportunités de marché à venir.

Votre SCPI a poursuivi son programme d'investissement prudent et sélectif au cours du trimestre avec l'acquisition d'une petite surface de bureaux située au cœur de la ville de Bordeaux pour environ 500 K€, portant le total d'acquisitions sur l'année à environ 10,5 M€.

Votre SCPI démontre également sa solidité sur l'exercice avec des indicateurs en progression. Ainsi, le taux d'occupation financier du patrimoine ressort à 96,63 % au titre du troisième 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 95,42 %.

En raison de ces robustes performances, la Société de Gestion a décidé de relever le prix de la part de votre SCPI à 655 € (contre 630 € précédemment) à compter du 19 octobre 2022, représentant une hausse de +4,0 % pour les porteurs de parts, et confirme l'objectif de distribution annuelle qui se situera dans la fourchette haute précédemment annoncée soit 30,48 euros* par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022 (contre 29,52 euros sur l'exercice 2021). Ce dividende, en progression de +3 % par rapport à celui de 2021, ferait ressortir un taux de distribution de 4,84%** au titre de 2022. L'acompte versé au titre du troisième trimestre 2022 ressort à 7,11 euros par part (contre 6,12 euros par part l'année précédente).

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

* L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

** Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 4,80 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2021**

+ 10,15 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE AU 31 DÉCEMBRE 2021
DEPUIS LA REPRISE DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

96,63 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

141,7 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2022

154

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2022

2 047

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2022

*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/>



Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2022

156,5 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPIERRE

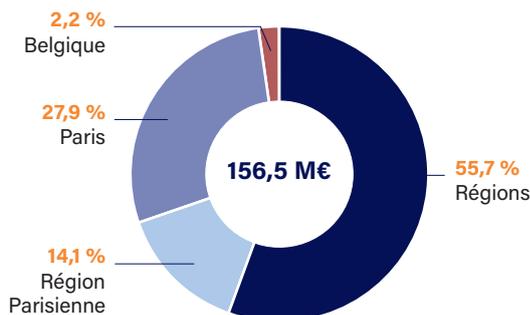
154
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
291 UNITÉS LOCATIVES

Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements vers les commerces, les bureaux et la logistique. La Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et prudente afin de poursuivre la mise en oeuvre de son plan de diversification.

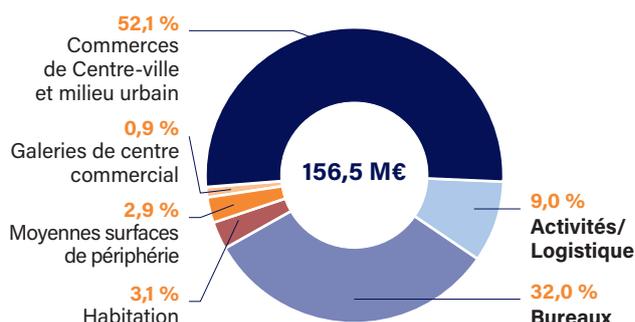
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2022



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2022



Point sur l'endettement au 30 septembre 2022



29,7 %
% dette / valeur du patrimoine

46,4 M€
Dette bancaire



1,61 %
Taux moyen des emprunts

94,25 %
Taux fixe

5,75 %
Taux variable



6 ans et 1 mois
Maturité moyenne de la dette

Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. 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, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant 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 :

GOVERNANCE
ET INVESTISSEMENT
RESPONSABLE



CHANGEMENT
CLIMATIQUE
ET BIODIVERSITÉ



DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE



SATISFACTION CLIENT
ET RELATION AVEC
LES PARTIES
PRENANTES
EXTERNNES



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

Les investissements au 3T2022

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

Au cours du troisième trimestre 2022, la Société a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition d'une petite surface de bureaux située dans le centre-ville de Bordeaux (33) à proximité immédiate de la place des Quinconces pour un montant de 538,5 K€.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	rue Lafayette à Bordeaux (33)	En cours de location (bail en cours de signature)	87 m ²	538 500 €	20/09/22
			87 m ²	538 500 €	

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 5,1 %*, et à 5,4 %* sans l'actif de Bordeaux en cours de commercialisation.



Rue Lafayette - Bordeaux (33) - façade de l'immeuble



Rue Lafayette - Bordeaux (33) - plateau de bureaux

À RETENIR



538,5 K€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

87 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2022

* Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative des bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

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.

Ainsi plusieurs opérations ont été réalisées sur le trimestre :

- une cession opportuniste pour un actif mixte, bureau et commerce situé rue du Faubourg-Saint-Honoré à Paris (8^{ème}) pour un montant de 3,1 M€, en deçà de la dernière valeur d'expertise (3,4 M€ à fin décembre 2021) mais réalisant une plus-value significative de plus de 1,1 M€. Pour rappel, d'importants travaux avaient été réalisés par le locataire actuel, une galeriste de renom, afin de réaliser sa galerie.
- une cession d'un actif de commerce situé boulevard Alexandre III à Dunkerque (59) pour un montant de 305 K€, avec une plus-value de 105 K€.

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 16 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	-	-	-	-
Relocations	14	1 755 m ²	448 943 €	345 993 €
Déspécialisations	1	98 m ²	23 000 €	25 000 €
TOTAL	15	1 852 m²	471 943 €	370 993 €
Location	1	190 m ²		41 960 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				25 000 €

Principales relocations du trimestre

Paris (75) - boulevard Haussmann :

Relocation de deux lots d'habitation pour une surface totale de 111 m² pour un loyer de 37 K€, stable par rapport au loyer précédent.

Lyon (69) - quai Pierre Scize :

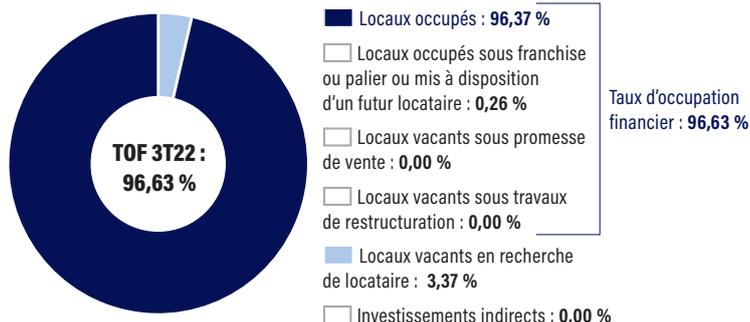
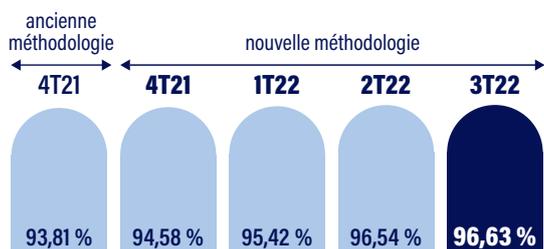
Relocation d'un plateau de bureaux à une société de service à l'industrie pour un loyer de 7 K€, soit une hausse de + 17 % par rapport au loyer précédent (6 K€).

Principale libération du trimestre

La principale libération du trimestre concerne une surface de commerce de 132 m² située à Compiègne (60) représentant un loyer annuel de 10,0 K€. Les équipes de gestion sont mobilisées pour la commercialisation des actifs vacants laquelle est souvent initiée en amont de leur libération.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2022 s'établit à 96,63 %.



Au 30 septembre 2022 la vacance est répartie sur 19 unités locatives.

2,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIEME 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.

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte trimestriel 3T 2022

7,11 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 7,11 € 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
1 ^{er} trimestre	6,06 €	6,99 €
2 ^e trimestre	6,09 €	7,05 €
3 ^e trimestre	6,12 €	7,11 €
4 ^e trimestre	11,25 €	9,33 €
Dividende annuel	29,52 €	30,48 €
Taux de distribution brute de fiscalité¹	4,80 %	Environ 5,11 %
Taux de distribution nette de fiscalité ²	4,80 %	4,84 %

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

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 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Rendement global immobilier 2021

+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

533,04 €

Valeur de réalisation

651,67 €

Valeur de reconstitution

Prix de souscription

+4,00 %

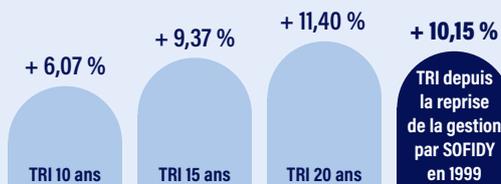
Le prix de souscription est passé de 630 € à 655 € le 19 octobre 2022 (+4,0 %).

Historique du prix de souscription

à date de rédaction du bulletin trimestriel



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 placement 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

1^{er} jour du 3^e mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

655 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPERRE pour tout nouvel associé depuis le 19 octobre 2022

65,5 €

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

589,5 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPERRE

Ce prix correspond au prix de souscription de la part, diminué de la commission de souscription

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

4 512 060 €
MONTANT COLLECTE

724 626 €
MONTANT RETIRE

141 693 930 €
CAPITALISATION AU 30/09/2022

34 186 472 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2022 (VS 31 162 736 € AU 31/12/2021)

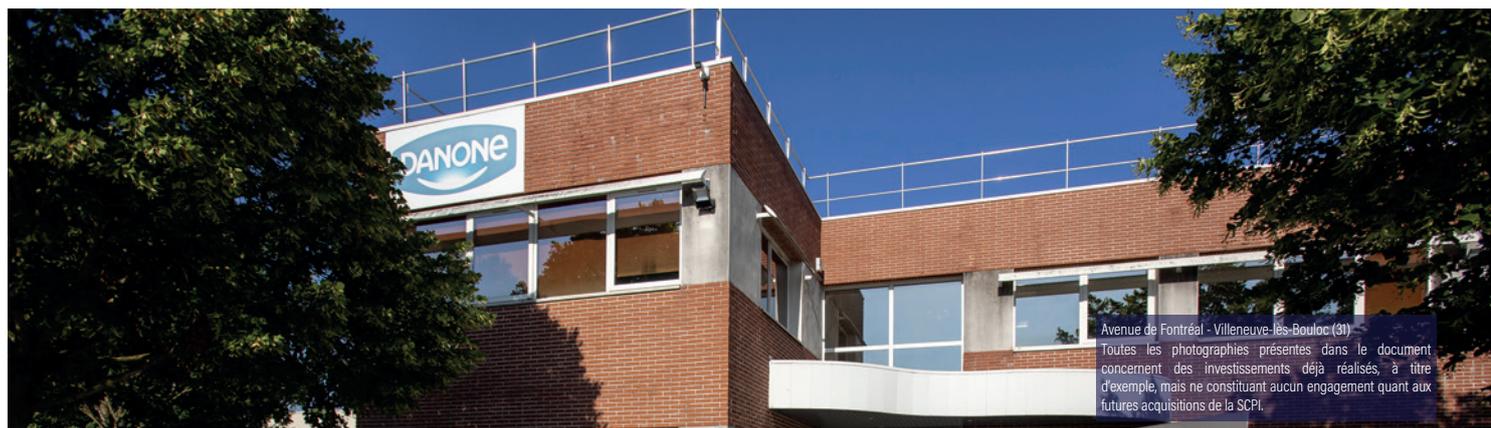
7 162
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

1 278
PARTS RETIRÉES

0
PART EN ATTENTE AU 30/09/2022

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique immobilier commercial à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1989
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	Cabinet GUINARD
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter



Avenue de Fontréal - Villeneuve-les-Bouloc (31)
Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

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.