

SOFIPIERRE

SP SOFIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

*Sofidy*SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

Rue Broussais - Saint-Malo (35)

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,

Dans le contexte actuel, nous espérons avant tout que vous et vos proches êtes en bonne santé et en sécurité. Nous tenons également à vous assurer que la Société de Gestion a pris toutes les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance de votre SCPI.

En tant que bailleur et représentant de vos intérêts, il nous est apparu très vite nécessaire de prendre la mesure des difficultés que peuvent traverser certains des locataires : c'est ainsi que dès fin mars, à l'initiative des organisations professionnelles (ASPIM, FSIF, AFG, CNCC,...), des mesures de report des paiements ont été prises en faveur des TPE/PME sous obligation de fermeture administrative et des locataires en difficulté d'une manière générale.

Votre SCPI dispose d'atouts très forts pour passer cette période délicate : plus de 20 ans d'existence, une équipe de gestion expérimentée, une mutualisation et une diversification forte (plus de 220 locataires dans tous les secteurs d'activité et 276 biens immobiliers), et une trésorerie disponible élevée (5 M€), des fondamentaux solides notamment en terme d'emplacement des actifs, et des réserves mobilisables importantes pour soutenir les rendements.

Ces atouts nous permettent d'envisager une bonne résilience des performances de votre SCPI en 2020 (un maintien au même niveau que l'année précédente de l'acompte du 1^{er} trimestre et des perspectives annuelles qui illustrent la solidité de ce produit d'épargne comparativement à d'autres placements). Ils sont également l'occasion de rappeler que la SCPI est un produit d'épargne long terme.

Les souscriptions nouvelles, très nombreuses du mois de mars, traduisent sans doute le rôle de « valeur refuge » que pourrait continuer à jouer l'immobilier.

Nous vous remercions toutes et tous 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 premier trimestre 2020, 2 416 parts nouvelles ont été souscrites et 246 retirées, soit une collecte brute de 1 485 840 € pour une collecte nette des retraits de 1 349 679 €.

Au 31 mars 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 2 416 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	367 232 €
Prime d'émission :	1 118 608 €
Montant collecté :	1 485 840 €

	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
TOTAL	2 416	246	0	0	192 471	29 255 592	118 369 665

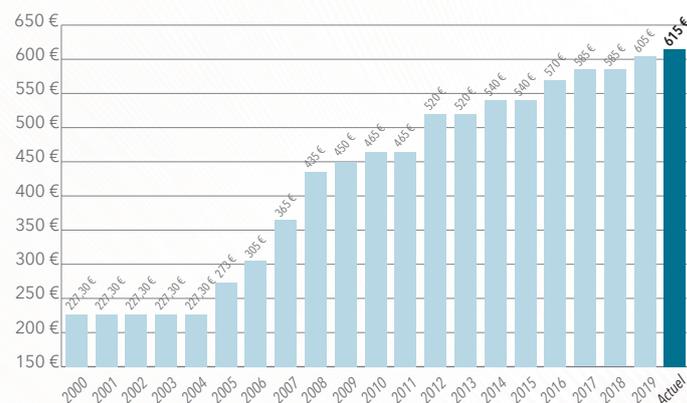
PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 1 ^{er} juin 2019
Valeur nominale :	152,00 €
Prime d'émission :	463,00 €
Prix de souscription :	615,00 €
Commission de souscription :	-61,50 €
Prix de retrait :	553,50 €

Le prix de souscription est passé de 605 € à 615 € le 1^{er} juin 2019.

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 %
depuis l'origine	3,03 %

* Gestion reprise par SOFIDY en octobre 1999.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais aussi 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).

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values</i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	27,60 € - -	27,60 € - -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	586,28 €	611,91 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,71 %	4,51 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	585,00 €	586,28 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	586,28 €	611,91 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,22 %	+4,37 %

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 €		Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,12 €		Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	9,33 €		Fin janvier n+1
Dividende annuel par part	27,60 €	entre 25 et 27 €	-
Taux de distribution ⁽²⁾	4,51 % ⁽³⁾		-

(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.

Dans le contexte actuel, les estimations de performances sont nécessairement plus difficiles et aléatoires qu'en temps normal. La Société de Gestion indique toutefois une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2020 au mieux de ses connaissances à la date du 16 avril 2020 (soit entre 25 et 27 euros), fourchette qui sera bien entendu à ajuster au cours des prochains trimestres.

La Société de Gestion versera fin avril 2020 le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 6,06 € pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 6,06 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 6,06 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



* Le dividende ordinaire a été complété par un dividende exceptionnel de 12 € par part versé le 15 juin 2009.

INVESTISSEMENTS

Il n'y a eu aucun investissement au cours du 1^{er} trimestre 2020. Dans le contexte actuel, votre Société de Gestion a pris la décision de suspendre les investissements en cours, cette suspension peut signifier selon les cas des annulations pures et simples, des prorogations, des renégociations... chaque dossier faisant l'objet d'une analyse spécifique. Cette mesure permet d'évaluer sereinement les impacts de la crise du Covid-19 sur les différents marchés immobiliers et de se tenir prêt à saisir les opportunités à venir.

ARBITRAGES

Il n'y a eu aucun arbitrage au cours du 1^{er} trimestre 2020.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2020 diminue légèrement à **89,63 %**. 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.

2T19	3T19	4T19	1T20
90,23 %	88,26 %	90,00 %	89,63 %

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 2020 des locaux s'établit à 88,46 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

RELOCATIONS

Au cours du premier trimestre, les actions de la gestion ont permis les relocations suivantes :

- La relocation fin janvier du bien situé à Paris (17^{ème}) rue Logelbach. Ce bien qui était à l'origine destiné à un usage commercial a fait l'objet d'une restructuration et d'une rénovation complète afin d'en faire un bien à usage de bureaux. Ainsi le loyer annuel obtenu s'élève à 89 K€ (contre 44 K€ précédemment).
- La relocation début janvier du bien à usage de bureaux situé à Paris (8^{ème}) rue du Faubourg Saint Honoré (détenu en indivision avec IMMORENTE).

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2020

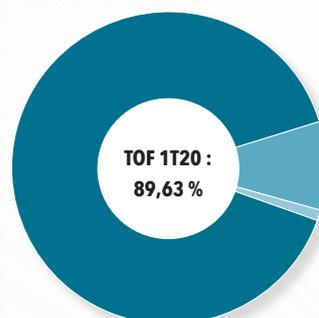
- 23 commerces de centre-ville représentant 4 242 m² ;
- 2 moyennes surfaces de périphérie au Mans (72) et à Compiègne (60) d'une surface totale de 284 m² ;

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 31 mars 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	74 m ²	20 563 €	20 563 €
Relocations	5	377 m ²	129 072 €	189 529 €
Déspecialisations	1	37 m ²	7 757 €	8 000 €
TOTAL	7	488 m²	157 392 €	218 092 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :				6 500 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 1 749 775 €



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **89,63 %**
- Sous franchise ou palier **1,03 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,11 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **9,23 %**
- Investissements indirects **0,00 %**

Suite au départ en décembre du locataire précédent, le bien destiné à un usage commercial a fait l'objet de travaux ayant permis de diviser le local en deux surfaces distinctes : une à destination de bureaux située à l'arrière et l'autre à un usage commercial. Ainsi le loyer annuel obtenu sur la surface à usage de bureaux s'élève à 55 K€⁽¹⁾ (contre 39 K€⁽¹⁾⁽²⁾ précédemment).

(1) Loyers correspondant à la quote part d'indivision de SOFIERRE soit 20 %.

(2) Le loyer du locataire précédent s'élevait à 82 K€/an (quote part SOFIERRE). Afin de comparer le loyer obtenu avec le loyer précédent nous avons réparti le loyer précédent au prorata des surfaces.

- 1 cellule de galerie de centre commercial en région parisienne et à Colomiers (31) d'une surface totale de 87 m² ;
- 1 logement à Montélimar (26) d'une surface totale de 28 m².



Rue Lepelletier - Lille (59)



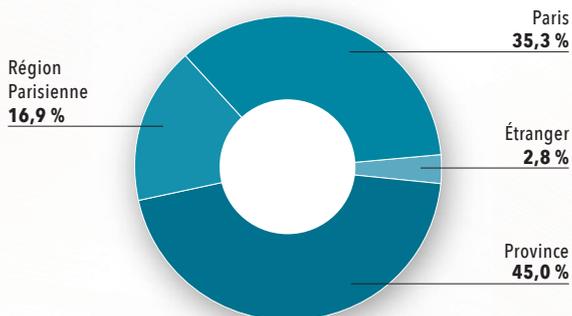
Rue du Dragon - Paris 6^{ème}

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2020

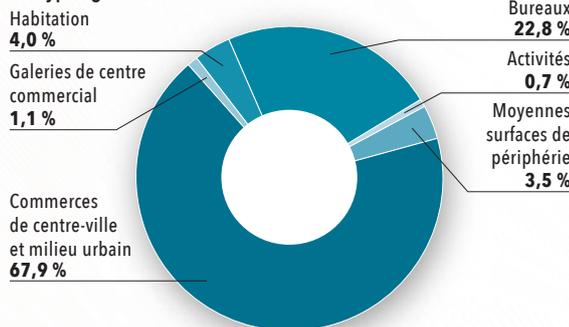
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
129,7 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
29,0 M€	22,4 %	2,42 %	85,5 %	14,5 %	8 ans et 9 mois

Conformément à la 7^e résolution de l'Assemblée Générale du 28 mai 2019, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 61 750 000 €.

AUTRES INFORMATIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra à huis clos le 9 juin 2020 à 10 h. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en nous renvoyant leur bulletin scanné et signé par voie électronique. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite 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

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 : _____