



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,

Malgré un premier semestre impacté en partie par de nouvelles mesures de restriction sanitaire, nous pouvons entrevoir à présent un faisceau d'indices positifs grâce à une campagne de vaccination massive de la population et la réouverture complète des commerces.

Votre SCPI démontre sa solidité sur l'exercice. Ainsi, le taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre 2021 s'établit d'ores et déjà à 87,25 % à la date de rédaction de ce document, et les actions de recouvrement se poursuivent. Le taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020 atteint désormais 97,03 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine est de 91,97 % au titre du deuxième trimestre, en progression par rapport au trimestre précédent.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion de relever le montant du dividende prévisionnel (soit une fourchette de dividende prévisionnel estimée entre 27,50 et 28,50 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2021) et de maintenir au même niveau que l'année précédente l'acompte du deuxième trimestre 2021.

Ce trimestre marque également le déploiement de la stratégie de diversification de votre SCPI qui a fait l'acquisition de son premier actif d'activité au sein de la Métropole du Havre (76), et vise toujours une allocation cible équilibrée entre un tiers commerce, un tiers bureaux et un tiers logistique/activité/autres.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 26 mai 2021, un siège de membre du Conseil de Surveillance était à renouveler. A été réélue pour trois ans Madame Isabelle DOUSSINEAU. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable

Au cours du deuxième trimestre 2021, 2 989 parts nouvelles ont été souscrites et 801 retirées, soit une collecte brute de 1 838 235 € et une collecte nette des retraits de 1 394 882 €.
Au 30 juin 2021, le nombre d'associés est de **1 897** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 2 989 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	454 328 €
Prime d'émission :	1 383 907 €
Montant collecté :	1 838 235 €

	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
TOTAL	5 556	1 957	134	0	200 407	30 461 864	123 250 305

PRIX DE LA PART

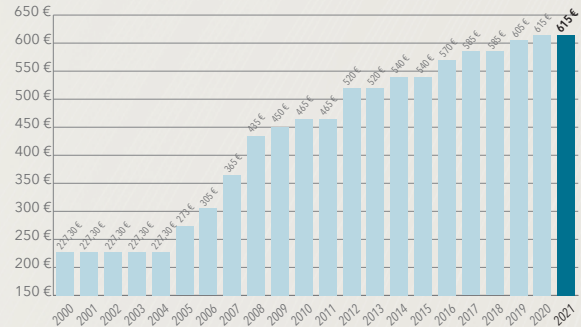
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Depuis le 1 ^{er} juin 2019
Prix de souscription :	615,00 €
Commission de souscription :	-61,50 €
Prix de retrait :	553,50 €

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

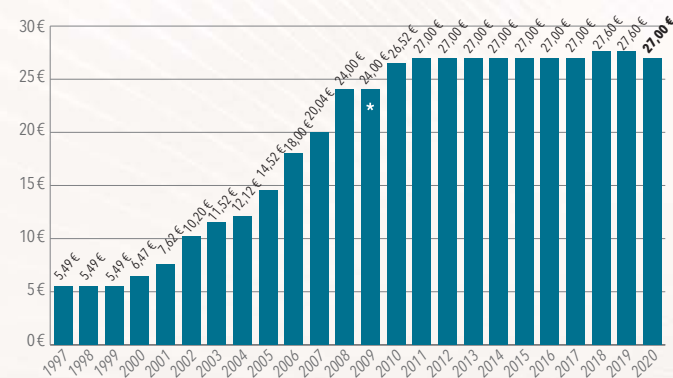
En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	6,06 €	6,06 €	Fin avril
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,09 €	6,09 €	Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	6,12 €	-	Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	8,73 €	-	Fin janvier n+1
Dividende annuel par part⁽²⁾	27,00 €	Entre 27,50 € et 28,50 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	4,39 %	-	-

(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.

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 20 juillet 2021 (soit entre 27,50 et 28,50 euros), fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

La Société de Gestion versera ainsi fin juillet 2021 l'acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, **soit 6,09 € pour une part ayant pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 6,09 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 6,09 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.



Rue du Président E. Herriot - Lyon 2^{ème}



Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

INVESTISSEMENTS

Le 30 juin 2021, SOFIERRE a finalisé l'acquisition d'un local d'activité situé rue Saint-Just, au Nord-Ouest de la Métropole du Havre (76). L'immeuble développe une surface utile de 13 486 m² sur un vaste terrain de plus de 33 hectares et se situe dans l'Éco-quartier du Grand Hameau (quartier ayant plusieurs objectifs qualitatifs : quartier durable, modes d'habitats diversifiés, bonnes qualités résidentielles) et à proximité de la ZAC Stendhal qui est facilement accessible par rocade et de plus desservie par de nombreuses voies cyclables et lignes de bus. Le locataire, Cafés Legal (torréfacteur Français depuis 1851), bénéficie de la renommée de la ville, puisque Le Havre est actuellement le 2^{ème} port de marchandises et le 1^{er} port d'importation du café en France.

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 / Bureaux ⁽¹⁾	2 193	6 998 700 €	12/02/2021
Activité	5/13 rue Saint-Just - Le Havre (76)	Cafés Legal (torréfacteur) / Activité	13 486	5 232 000 €	30/06/2021
TOTAL			15 679	12 230 700 €	

(1) Locataires : TSO Caténaïres (société de construction de réseaux électriques et de télécommunications), Serhy Ingénierie (société de réparation de machines et équipements mécaniques), Rouaix (société de services financiers), Link by net (société de gestion d'installations informatiques), 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 toujours engagée dans l'acquisition d'un actif de logistique du froid situé à proximité de Toulouse et des grands axes et loué en totalité à une filiale d'un grand groupe coté dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes pour un montant de 6,5 M€. La signature définitive est prévue pour la fin du mois d'août 2021.

ARBITRAGES

Au cours du 2^{ème} trimestre 2021 SOFIERRE a cédé le dernier parking situé rue de Grenelle à Paris, pour un montant de 60 K€ net vendeur (50 % au-dessus de la dernière valeur d'expertise).

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 deuxième trimestre 2021 progresse légèrement et s'établit à 91,97 %. 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.

3T20	4T20	1T21	2T21
90,68 %	91,81 %	91,83 %	91,97 %

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 deuxième trimestre 2021 des locaux s'établit à 93,16 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.

Au 30 juin 2021, la vacance locative est répartie sur 24 unités locatives.

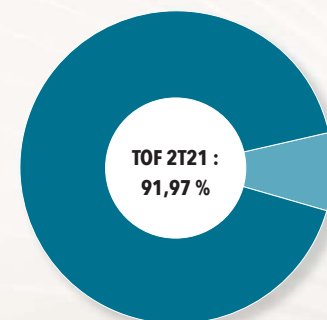
GESTION LOCATIVE

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 juin 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	7	846 m ²	175 387 €	169 904 €
Relocations	7	902 m ²	182 714 €	196 700 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	14	1 748 m²	358 101 €	366 604 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée :	-	-	-	-

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- **Sanary-sur-Mer (83) - place Albert Cavet** : Renouvellement d'un local commercial de 96 m² à un loyer annuel de 17,6 K€, stable par rapport au loyer précédent.
- **Romans-sur-Isère (26) - cours Pierre Didier** : Renouvellement d'une surface de commerce de 396 m² à un loyer annuel de 43,8 K€, soit une hausse de +2 % par rapport au loyer précédent (42,8 K€).
- **Courbevoie (92) - Z.A.C Danton** : Renouvellement d'un local commercial de 121 m² à un loyer annuel de 37,0 K€, stable par rapport au loyer précédent (37,4K€).
- **Nantes (44) - boulevard Babin Chevaye** : Relocation d'une surface de commerce de 56 m² à un loyer annuel de 13,3 K€, soit une hausse de +15 % par rapport au loyer précédent (11,5 K€).
- **Le Mans (72) - rue Roger de la Fresnay** : Relocation de 147 m² de commerces à un loyer annuel de 14,0 K€, soit une baisse de -19 % par rapport au loyer précédent (17,3 K€) suite à une vacance locative prolongée (23 mois).



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 91,97 %
- Sous franchise ou palier 0,64 %

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente 0,00 %
- En travaux 0,00 %
- En recherche de locataires 7,39 %
- Investissements indirects 0,00 %

- **Colomiers (31) - rue du Centre** : Relocation d'une surface de commerce de 87 m² pour un nouveau loyer annuel de 14,4 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (17,2 K€) suite à une vacance locative prolongée (22 mois).

PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

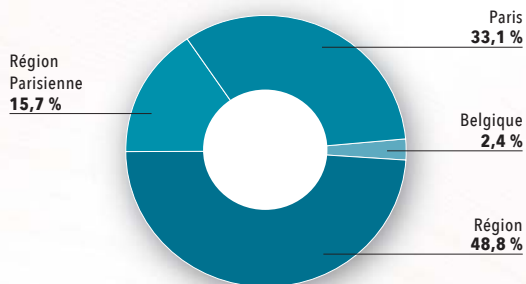
Les principales libérations du trimestre concernent deux surfaces de commerces, situées rue Lepelletier à Lille (59) pour 77 m² et rue de la Tête d'Or à Tournai (Belgique) pour 87 m² et représentant des loyers annuels respectifs de 55,3 K€ et 21,2 K€. Les équipes de gestion restent mobilisées dans la 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 1 634 827 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2021

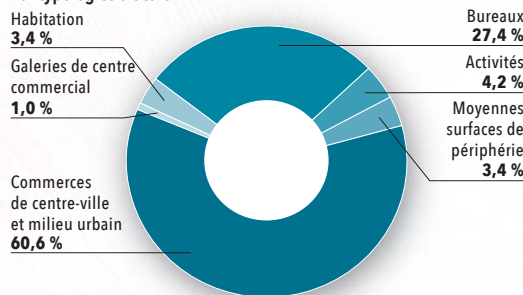
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
140,8 M€

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
41,7 M€	29,6 %	1,69 %	91,75 %	8,25 %	10 ans et 5 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 recensés 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



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.

- 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 : _____