



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 137

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023

Chers Associés,

La période chahutée que connaissent les marchés immobiliers à la suite de la hausse rapide et significative des taux d'intérêt se poursuit depuis cet été. Dans ce contexte votre SCPI SOFIPIERRE affiche une bonne résilience grâce à la très forte granularité de son patrimoine, sa diversification, la qualité des emplacements de ses actifs et la politique d'investissement disciplinée menée ces dernières années.

Les travaux de valorisation immobilière menés à mi-année conjointement par des experts externes et par nos valorisateurs internes, ont fait ressortir une baisse limitée de la valeur du portefeuille immobilier de -1,7 % à périmètre constant par rapport à fin 2022. Sur la base de ces travaux, votre Société de Gestion a décidé début septembre de maintenir le prix de la part inchangé. Ces travaux de valorisation seront mis à jour dans le cadre de la campagne d'expertise immobilière en cours pour le 31 décembre 2023.

Votre SCPI confirme en outre son attractivité avec une collecte brute de 10,7 M€ sur les neufs premiers mois de l'année, et une collecte nette de 8,1 M€. Par ailleurs, la liquidité du marché des parts de votre SCPI était à nouveau assurée au 30 septembre 2023.

Forte de cette collecte et d'une politique d'investissement prudente, votre SCPI bénéficie d'une trésorerie disponible de 10 M€ à fin septembre 2023 qui lui permet de se positionner de façon opportuniste sur des actifs de qualité à des prix décotés, construisant ainsi les plus-values et la performance de demain. A ce titre, votre SCPI a finalisé l'acquisition pour un montant de 8,3 M€ d'un actif logistique situé à proximité de la métropole de Rouen (76) et loué à Chronopost dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans. SOFIPIERRE est également engagée dans l'acquisition de locaux d'activité à proximité de Lyon (69) pour un montant de 3,9 M€ conformément à sa stratégie de diversification dans cette classe d'actif.

Concernant la gestion locative, votre SCPI a procédé à 8 relocations et renouvellements depuis le début de l'année permettant de faire progresser les loyers annuels des biens concernés de +8,3 % et affiche un taux d'occupation élevé de 93,0 % au 3<sup>ème</sup> trimestre. L'environnement inflationniste actuel bénéficie à SOFIPIERRE grâce à l'indexation des loyers (les indices ILC et ILAT ayant augmenté en septembre de plus de 6 % sur un an), ainsi qu'au placement de sa trésorerie excédentaire (à 4,2% en moyenne à fin septembre 2023).

**Ces solides performances permettent de confirmer un objectif de dividende annuel d'environ 31,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023 soit un taux de distribution prévisionnel 2023 brut de fiscalité<sup>(1)</sup> d'environ 4,75 %<sup>(2)</sup>. L'acompte sur dividende du troisième trimestre s'établit à 7,11 € par part ayant pleine jouissance.**

Nous vous remercions de votre confiance.

### Votre Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés représente 5,5 % du dividende brut.

<sup>(2)</sup> Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 5,10 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(1)</sup>

**+ 10,13 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
AU 31 DECEMBRE 2022 DEPUIS LA REPRISE  
DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

**93,01 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**158,7 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

**155**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

**2 210**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

## Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



# Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR  
AU 30 SEPTEMBRE 2023

165,1 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPIERRE

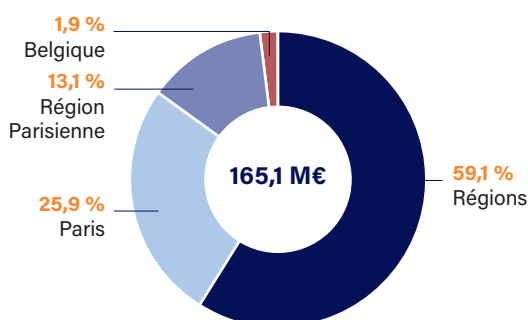
155  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
293 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements de manière diversifiée à la fois 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 œuvre de son plan de diversification.

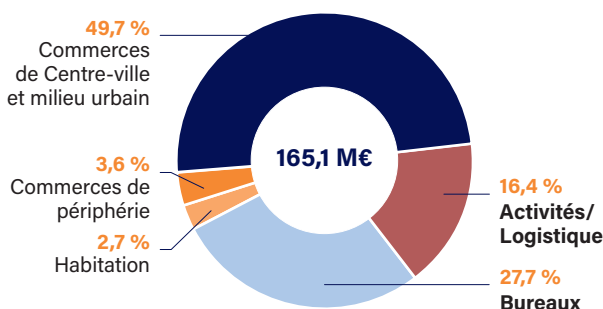
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2023

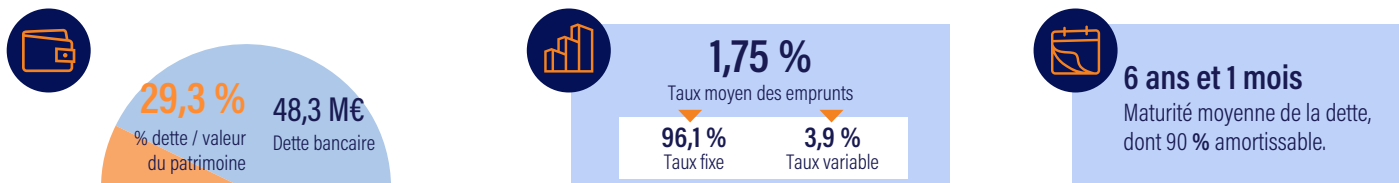


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2023



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2023



## 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 du trimestre

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

Au cours du troisième trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un actif logistique situé rue Aristide Briand à proximité de Rouen (76), pour un montant de 8,3 M€. Ce bien d'une surface de 7 229 m<sup>2</sup> bénéficie d'une situation stratégique de par son implantation sur un axe logistique majeur Le Havre-Paris et une bonne accessibilité routière avec les autoroutes A139 et A13 à proximité du site. L'actif est loué à Chronopost, acteur majeur de la messagerie, dans le cadre d'un bail ferme d'une durée de 12 ans. Le bâtiment est entièrement neuf et affiche d'excellentes caractéristiques techniques et environnementales avec notamment une toiture photovoltaïque et une certification BREEAM "Very Good".

| Type                 | Adresse                                      | Locataires / Activités  | Surface                    | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|----------------------|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Logistique /Activité | Petit Couronne (76) - 72 rue Aristide Briand | Chronopost / messagerie | 7 229 m <sup>2</sup>       | 8 334 935 €                     | 22/09/2023         |
| <b>Total</b>         |  |                         | <b>7 229 m<sup>2</sup></b> | <b>8 334 935 €</b>              |                    |

Au 30 septembre 2023, Sofipierre est engagée dans un projet d'investissement concernant l'acquisition d'un local d'activité situé à Vourles à proximité de Lyon (69), d'une surface d'environ 2 100 m<sup>2</sup> pour un prix de 3,9 M€.

À RETENIR



**8,3 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

**1**

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

**7 229**

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

**3,9 M€**

PROJET D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ AU 30/09/2023



Rue Aristide Briand - Petit Couronne - à proximité de Rouen (76)

## Les arbitrages en cours

Les actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été opéré 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.

Une surface de commerce située au Conquet (29) a ainsi été vendue le 21 juillet 2023 pour un montant de 500 K€, en dessous de la dernière valeur d'expertise (660 K€). Cela s'explique par la vacance prolongée d'une partie des surfaces, située au sein d'une zone marquée par une importante vacance structurelle.

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'année sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

| Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2023 | Nombre   | Surface                    | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|---|----------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux                         | 1        | 261 m <sup>2</sup>         | 92 034 €                  | 95 000 €               |
| Relocations                                     | 7        | 1 700 m <sup>2</sup>       | 301 640 €                 | 332 444 €              |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>8</b> | <b>1 961 m<sup>2</sup></b> | <b>394 674 €</b>          | <b>427 444 €</b>       |

## Principales relocations du trimestre

### Saint-Malo (35) - rue Broussais :

Relocation d'une surface de 67 m<sup>2</sup> à une activité de prêt-à-porter pour un loyer de 39 K€, soit une hausse significative de +79 % par rapport au loyer précédent (22 K€).

### Boulogne Billancourt (92) - rue de la Saussière :

Relocation d'une surface de bureaux de 226 m<sup>2</sup> pour un loyer de 76,5 K€, soit une variation de -9% par rapport au loyer précédent (84 K€).

### Valenciennes (59) - rue Vieille Poissonnerie :

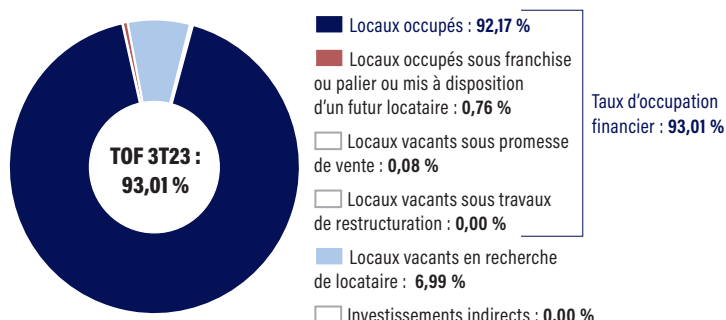
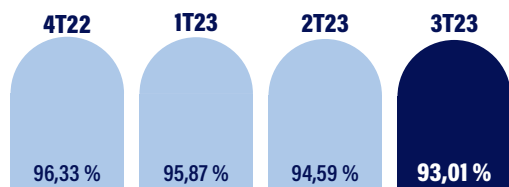
Relocation d'une surface de 164 m<sup>2</sup> à une activité de prêt-à-porter pour un loyer de 24 K€, stable par rapport au loyer précédent.

## Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent des actifs situés rue du Dragon à Paris (6<sup>ème</sup>), rue Logelbach à Paris (17<sup>ème</sup>) et rue Jeanne d'Arc à Orléans (45) représentant un loyer annuel global d'environ 180 K€. Les équipes de gestion sont mobilisées pour la commercialisation des actifs vacants laquelle est souvent initiée en amont de leurs libérations.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du troisième trimestre 2023 s'établit à un niveau de 93,01 %, en baisse compte tenu des libérations du trimestre.



Au 30 septembre 2023 la vacance est répartie sur 30 unités locatives.

**2,2 M€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2023

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est 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 2023



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 7,07 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

| En € par part             | Rappel 2022    | Prévision 2023         |
|---------------------------|----------------|------------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre | 6,99 €         | 6,99 €                 |
| 2 <sup>e</sup> trimestre  | 7,05 €         | 7,05 €                 |
| 3 <sup>e</sup> trimestre  | 7,11 €         | 7,11 €                 |
| 4 <sup>e</sup> trimestre  | 9,33 €         | -                      |
| <b>Dividende annuel</b>   | <b>30,48 €</b> | <b>Environ 31,00 €</b> |

La société de gestion indique un objectif de dividende annuel 2023 d'environ 31,0 € par part, soit un taux de distribution<sup>(1)</sup> d'environ 4,75 %. (non garanti). Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres. Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2022 :



Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 5,10 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 4,84 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés représente 5,5 % du dividende brut avant prélèvement obligatoire et fiscalité immobilière.

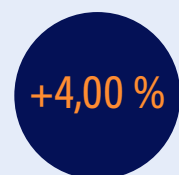
## Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022



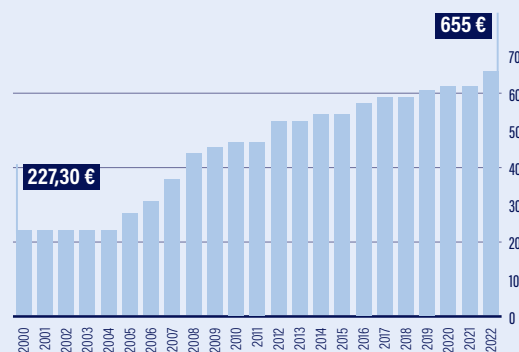
### Prix de souscription



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

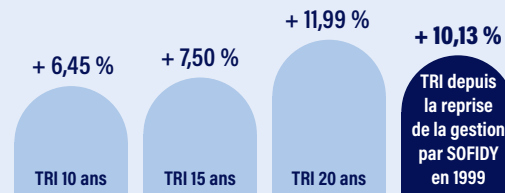
### Historique du prix de souscription

à date de rédaction du bulletin trimestriel



## La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2022



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

AU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

655 €

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

589,5 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPIERRE

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

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

3 521 935 € MONTANT COLLECTÉ

1 385 915 € MONTANT RETIRÉ

158 713 705 € CAPITALISATION AU 30/09/2023

36 831 272 € CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2023 (VS 35 026 424 € AU 31/12/2022)

242 311 NOMBRE DE PARTS

5 377 PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

2 351 PARTS RETIRÉES

0 PART EN ATTENTE AU 30/09/2023

# 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 :                | FITECO   |
| Responsable de l'information :           | Monsieur Jean-Marc Peter                                 |

BT-SP-102023-FR-1-10



## 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](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.