Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL

Bulletin trimestriel d'information

4ème TRIMESTRE 2023 ► N° 138
Valable du 1er janvier au 31 mars 2024

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 5,20 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2023 RECALCULÉ SUR LE PRIX DE PART DU 01/01/2024[1]

+ 4,73 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2023 (SUR LE PRIX DE PART DU 01/01/2023[2])

+ 9,84 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE AU 31 DÉCEMBRE 2023 DEPUIS LA REPRISE DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

92,56 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

144,5 M€
CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

2 221
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible — Risque élevé >
1 2 **3** 4 5 6 7

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière – en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation - mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Dans ce contexte, les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de -4,5% sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse, certes sensible, traduit une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et son portefeuille diversifié en commerces (52,1 %) et en activités/logistique (18,6 %) qui se montrent davantage résilientes que le segment des bureaux (26,8 % du portefeuille). Dans ce contexte, votre Société de Gestion a pris la décision, d'ajuster le prix de souscription de votre SCPI SOFIPIERRE à 595 € par part à compter du 4 décembre 2023, soit une baisse de -9,2 %, à néanmoins mettre en regard des récentes hausses de part intervenues en octobre 2022 (+4,2 %) et en septembre 2021 (+2,4 %).

Malgré un marché des valeurs chahuté, votre SCPI dispose toujours de fondamentaux solides pour maintenir un haut niveau de distribution grâce à des taux d'occupation (92,56 % au quatrième trimestre 2023) et de recouvrement élevés (92,25 %[3]) au titre de l'exercice 2023. Forte d'une trésorerie disponible de près de 9 M€ votre SCPI compte continuer à saisir les opportunités d'investissement offertes par le changement de cycle immobilier. À ce titre, SOFIPIERRE a finalisé au mois de décembre 2023 l'acquisition d'une surface d'activité/bureaux de 2 132 m² près de Lyon (69) permettant de générer un rendement prévisionnel supérieur à 6%[4] sur une période de 9 ans fermes. Cela porte à plus de 17 M€ le montant investi en logistique/activité sur l'année 2023, illustrant la capacité du fonds à poursuivre sa stratégie de diversification dans cette classe d'actif.

Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI versera un dividende global au titre de l'exercice 2023 de 30,96 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution sur la base de son nouveau prix de part de 5,20 % brut de fiscalité[1] (et de 4,73 % sur la base du prix de part au 1er janvier 2023[2]). Elle vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 % en 2024[5].

Enfin, la fin de l'année a clairement envoyé quelques signes d'éclaircie positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs et une visibilité améliorée sur les conditions de financement, enfin des croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe, et l'immobilier coté qui connaît un fort rebond (+22% sur les 2 derniers mois) ce qui constitue en général un signe avant-coureur… Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Votre SCPI compte évidemment en faire partie pour consolider une performance pérenne.

Votre Société de Gestion.

(1) Dividende au titre de l'année 2023 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 1er janvier 2024.
(2) Dividende au titre de l'année 2023 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 1er janvier 2023. Au titre de 2023, ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 7,0 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.
(3) A date de rédaction du document.
(4) 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 biens dans le temps.
(5) Ce taux de distribution prévisionnel est arrêté 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.

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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Le patrimoine de Sofipierre

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.

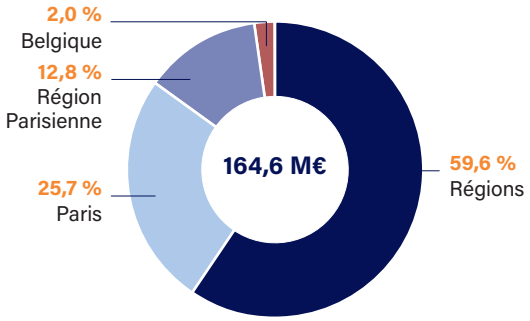
À RETENIR
AU 31 DECEMBRE 2023

164,6 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPIERRE

156
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 294 UNITÉS LOCATIVES

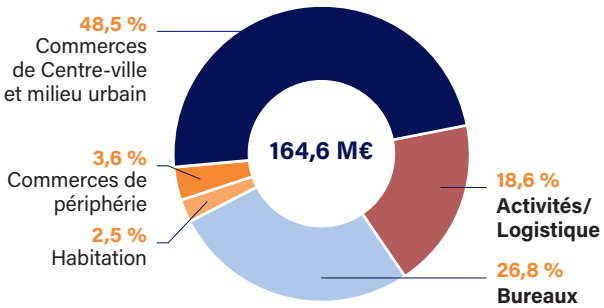
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2023



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2023



Point sur l'endettement au 31 décembre 2023

29,6 %
% dette / valeur du patrimoine

48,8 M€
Dette bancaire

2,12 %
Taux moyen des emprunts

96,4 %
Taux fixe

3,6 %
Taux variable

6 ans et 1 mois
Maturité moyenne de la dette, dont 89 % amortissable.

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 :

- GOUVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE
- CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ
- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES

Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur **sofidy.com**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Les investissements 2023

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

Au cours de l'année 2023, la Société a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective et de diversification avec l'acquisition d'actifs immobiliers d'activité pour un montant total de 17,3 M€. Les acquisitions du quatrième trimestre ont portées sur une surface à usage de bureaux et d'activité située à Vourles (69), pour un montant de 3,9 M€. Ce bien d'une surface de 2 132 m² bénéficie d'une situation stratégique au sein d'une zone d'activité établie à 13 km au sud-ouest de l'agglomération lyonnaise et à proximité immédiate des grands axes de communication autoroutiers A6, A7 et A450 ainsi que de plusieurs gares TER et de la ligne B du métro. Livré en 2020, l'actif est conforme à la réglementation thermique RT 2012 et certifié Bbio. Il est loué pour une période ferme de 9 ans à la société SCM GROUP France, acteur majeur dans l'équipement industriel dédié au bois à partir du 1er février 2025 (en remplacement du locataire actuel dont le bail court jusqu'à fin 2024).

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Logistique / Activité	Genas (69) - 12 rue André Citroën	Multi-locataires [1]	4 734 m²	5 054 100 €	29/06/2023
Logistique / Activité	Petit Couronne (76) - 72 rue Aristide Briand	Chronopost / Messagerie	7 229 m²	8 334 935 €	22/09/2023
Bureaux/ Activité	Vourles (69) - 8 rue des Mûriers	Azergo /Fournisseur de matériel	2 132 m²	3 872 915 €	28/12/2023
Total			**14 179 m²**	**17 261 950 €**	

[1] Saccinto, Terrideal

À RETENIR

17,3 M€
MONTANT INVESTI SUR L'ANNÉE (FRAIS INCLUS)

3
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR L'ANNÉE

14 179 m²
SURFACE ACQUISE SUR L'ANNÉE

3,9 M€
PROJET D'INVESTISSEMENT RÉALISÉ SUR LE TRIMESTRE

Rue des Muriers - Vourles - à proximité de Lyon (69)

Les arbitrages de l'année 2023

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'expertises (660 K€). Cela s'explique par la vacance prolongée d'une partie des surfaces, située au sein d'une zone marquée par une importante vacances structurelle.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 1er janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	431 m²	118 215 €	121 180 €
Relocations	12	2 187 m²	401 410 €	445 404 €
Déspécialisations	1	209 m²	48 104 €	50 000 €
TOTAL	15	2 828 m²	567 729 €	616 584 €
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				25 000 €

Les relocations et les renouvellements de baux depuis le début de l'exercice ont été réalisés avec une progression des loyers annuels des commerces concernés de +8,6 % en moyenne, conformément à la stratégie de votre SCPI de se positionner sur des investissements avec des niveaux de loyers en dessous du marché pour viser une revalorisation dans la durée.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Tournai (Belgique) - rue de la Tête d'Or :
Relocation d'une surface de commerce de 137 m² à une épicerie pour un loyer de 22 K€, soit une variation significative de +60% par rapport au loyer précédent (14 K€).

Creil (60) - rue de la République :
Relocation d'une surface de commerce de 75m² à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 13 K€, stable par rapport au loyer précédent.

Nice (06) - rue Lamartine :
Relocation d'une surface de commerce de 210 m² à un enseigne de distribution alimentaire pour un loyer de 50 K€, stable par rapport au loyer précédent.

Soisy-sur-Seine (91) - Centre commercial Les Meillotes :
Renouvellement du bail d'une enseigne de supermarché de 170 m² pour un loyer annuel de 26 K€, stable par rapport au loyer précédent.

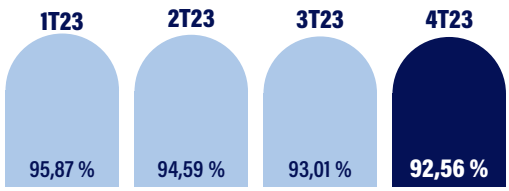
Saint-Maur-des-Fossés (94) - bd de Créteil :
Relocation d'une surface de commerce de 32 m² à une enseigne de travaux/constructions pour un loyer de 14 K€, soit une hausse de + 15% par rapport au loyer précédent (12 K€).

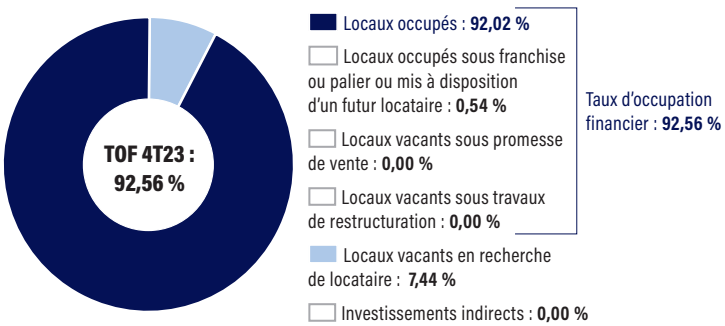
Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent des actifs situés boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94), avenue Edouard VII à Biarritz (64), rue Anatole France à Oyonnax (01) et rue Ricard à Niort (79), représentant un loyer annuel global d'environ 127 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 quatrième trimestre 2023 s'établit à un niveau de 92,56 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre.





Au 31 décembre 2023 la vacance est répartie sur 29 unités locatives.

2,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIÈME 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte trimestriel 4T 2023

9,81 € PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 9,60 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle 2023

30,96 € PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 30,96 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2022	2023
1er trimestre	6,99 €	6,99 €
2e trimestre	7,05 €	7,05 €
3e trimestre	7,11 €	7,11 €
4e trimestre	9,33 €	9,81 €
Dividende annuel	**30,48 €**	**30,96 €**

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2023 :

5,20 %

4,73%

Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution sur la base de son nouveau prix de part de 5,20 % brut de fiscalité[1] et de 4,73 % sur la base de son ancien prix de part[2].

(1) Dividende au titre de l'année 2023 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 1er janvier 2024.

(2) Dividende au titre de l'année 2023 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 1er janvier 2023. Au titre de 2023, ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 7,0 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022

523,49 € — Valeur de réalisation

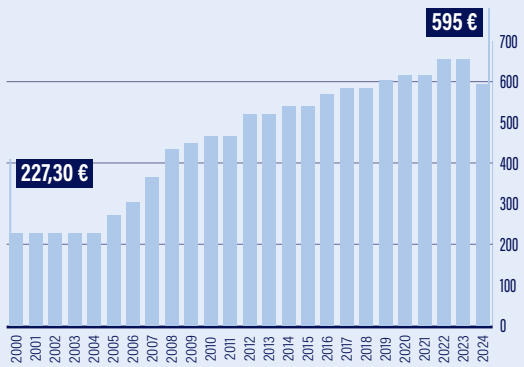
635,45 € — Valeur de reconstitution

Prix de souscription

Le prix de souscription est passé de 655 € à 595 € le 4 décembre 2023 (- 9,2 %).

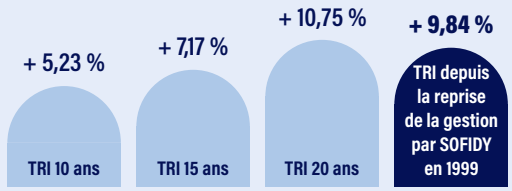
Historique du prix de souscription

À date de rédaction du bulletin trimestriel



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31/12/2023



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 1ER JANVIER 2024

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 3e mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

595 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPIERRE

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023

535,5 €

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 :

1 066 585 €
MONTANT COLLECTÉ

596 795 €
MONTANT RETIRÉ

144 541 565 €
CAPITALISATION AU 31/12/2023

36 924 904 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2023
(VS 35 026 424 € AU 31/12/2022)

242 927
NOMBRE DE PARTS

1 687
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

1 071
PARTS RETIRÉES

436
PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2023

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 & Walkefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	FITECO
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

À noter !

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 30 mai 2024, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1er mars 2024.

BT-SP-012024-FR-2-1198

Avenue de Fontréal - Villeneuve-lès-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

Le minimum de souscription pour tout nouvel associé est de 1 part, à compter du 1er février 2024.

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.

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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIPIERRE | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°20-22 du 27 Novembre 2020
SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**