La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL

Bulletin trimestriel d'information

1er TRIMESTRE 2024 ► N° 139
Valable du 1er avril au 30 juin 2024

Chers Associés,

Ce début d'année 2024 est marqué par des volumes de transactions particulièrement faibles sur tous les marchés immobiliers. Mais au-delà de cet attentisme apparent, une meilleure visibilité et les conditions d'une reprise des transactions apparaissent. Nous sommes convaincus chez Sofidy que la période offre désormais un bon timing pour investir, pour les acteurs qui en ont les moyens et qui sauront saisir les réelles opportunités offertes par le marché.

Dans ce contexte, votre SCPI dispose de solides atouts : elle a su anticiper en préservant un niveau de liquidités confortable (6,7 M€ à fin mars 2024), son patrimoine affiche une forte granularité et une diversification importante (avec notamment une exposition modérée au segment des bureaux).

En parallèle, votre Société de Gestion opère un plan d'arbitrage dynamique, avec un actif déjà cédé et un autre sous promesse de vente. Ces cessions permettent de générer des liquidités pour saisir les opportunités offertes par le marché et ainsi poursuivre la mise en œuvre du plan de diversification initié au cours de l'année 2023 qui cible une allocation équilibrée avec davantage de commerces et de locaux de logistique/activité.

La bonne dynamique locative au premier trimestre s'illustre par l'amélioration du taux d'occupation à 93,3 % (contre 92,6 % au 4ème trimestre 2023) et par de nouvelles prises à bail concernant près de 500 m². Par ailleurs, votre SCPI bénéficie de l'effet positif de l'évolution des indices (notamment l'ILC et l'ILAT qui progressent respectivement de +5,2 % et +5,6 %(3) sur les 12 derniers mois), lui permettant ainsi de répercuter l'inflation dans les loyers à travers des indexations positives.

Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution(4) entre 31,00 € et 32,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 brut de fiscalité(2) entre 5,20 % et 5,40 %. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 7,05 € par part, en hausse par rapport à l'acompte du premier trimestre 2023.

SOFIPIERRE poursuit donc son développement dans de bonnes conditions tout en maintenant une gestion dynamique de son patrimoine.

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 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 1er janvier N. 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) Source : INSEE.
(4) Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

93,29 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

144,5 M€
CAPITALISATION AU 31 MARS 2024

2 238
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 MARS 2024

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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR
AU 31 MARS 2024

164,5 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPIERRE

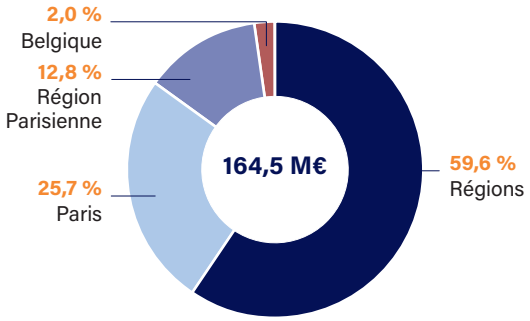
155
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 293 UNITÉS LOCATIVES

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.

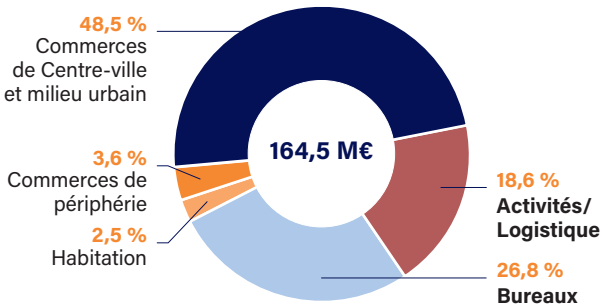
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2024



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2024



Point sur l'endettement au 31 mars 2024

29,0 %
% dette / valeur du patrimoine

47,6 M€
Dette bancaire

2,11 %
Taux moyen des emprunts

96,6 %
Taux fixe

3,4 %
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**

Les investissements 2024

À RETENIR

0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ AU 31/03/2024

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

Votre SCPI est restée très disciplinée et n'a procédé à aucun investissement au cours du trimestre.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 6,3 M€ votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives. Dans l'attente de son déploiement, la trésorerie disponible de votre SCPI fait l'objet d'une gestion active avec une rémunération à l'heure actuelle de plus de 4 %.

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

Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage conformes à la stratégie d'investissement.

Ainsi, une boutique située place des Cordeliers à Auxerre (89) a été vendue au cours du 1er trimestre pour un montant de 80 K€, en dessous de la dernière valeur d'expertise (100 K€). L'actif, vacant depuis avril 2021 nécessitait également d'importants travaux structurels.
Une promesse de vente a également été signée au cours du trimestre concernant une surface de commerce implantée place du Millénaire à Montpellier (34), pour un montant de 600 K€, soit +30 % au dessus de sa dernière valeur d'expertise et +58 % au dessus du prix d'achat. L'acte définitif de vente a été signé le 8 avril 2024.

Les arbitrages signés depuis le début de l'exercice 2024 ont porté sur (au 8 avril 2024) :

2	680 K€	560 K€	- 16 K€	+21 %
Actifs vendus	Prix de vente total	Valeur d'expertise au 31/12/2023 des actifs vendus	Moins-values totales (nettes de fiscalité)	Prix de vente vs. Valeurs d'expertise

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 mars 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	-	-	-	-
Relocations	4	536 m²	163 806 €	148 500 €
Déspécialisations	-	-	-	-
TOTAL	4	536 m²	163 806 €	148 500 €
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				-

Principales relocations du trimestre

Paris (17ème) - rue de Logelbach :
Relocation d'une surface de bureaux de 132 m² à un producteur d'énergie pour un loyer de 98 K€, en légère hausse par rapport au loyer précedent (96,5 K€).

Namur (05) - place des Corps Saints :
Relocation d'une surface de commerce de 160 m² à une épicerie fine pour un loyer de 24 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (36 K€).

Avignon (84) - rue Lamartine :
Relocation d'une surface de commerce de 59 m² à un société spécialisée dans la gestion des nuisibles pour un loyer de 17 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (21 K€).

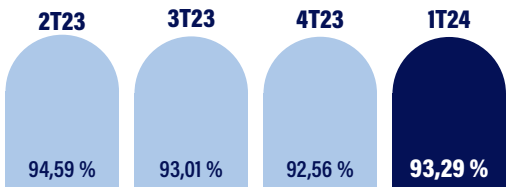
Compiègne (60) - Centre commercial du Puy du Roy :
Relocation d'une surface de commerce de 135 m² à un commerce de distribution alimentaire pour un loyer de 9,5 K€, soit une légère baisse de -5 % par rapport au loyer précédent (10 K€).

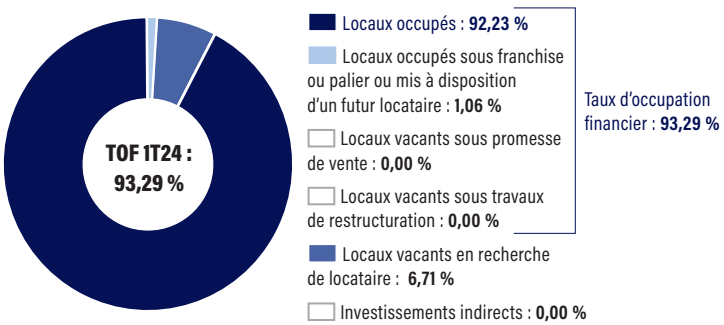
Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent des actifs situés boulevard Alexandre III à Dunkerke (59), rue Venture à Marseille (13) et place Jules Ferry à Lyon (69), représentant un loyer annuel global d'environ 110 K€. Les équipes de gestion sont mobilisées pour la commercialisation des actifs vacants laquelle est souvent engagée en amont de leur libération.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2023 s'établit à un niveau de 93,29 %, en hausse compte tenu des relocations du trimestre.





Au 31 mars 2024 la vacance est répartie sur 29 unités locatives.

2,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2024

*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 1T 2024

7,05 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 7,02 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2023	*Prévision 2024*
1er trimestre	6,99 €	7,05 €
2e trimestre	7,05 €	-
3e trimestre	7,11 €	-
4e trimestre	9,81 €	-
Dividende annuel	**30,96 €**	***Entre 31,00 € et 32,00 €***

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2024 **entre 31,00 € et 32,00 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité compris entre 5,20 % et 5,40 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.
Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

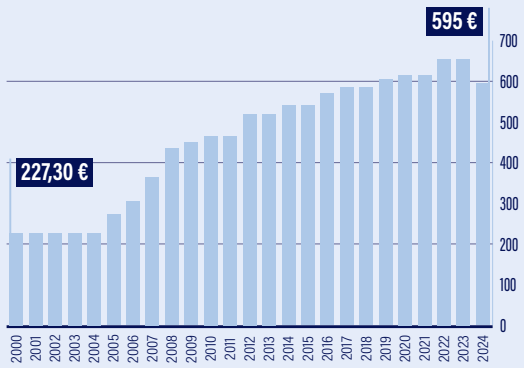
(par part) au 31/12/2023

490,65 €
Valeur de réalisation

598,36 €
Valeur de reconstitution

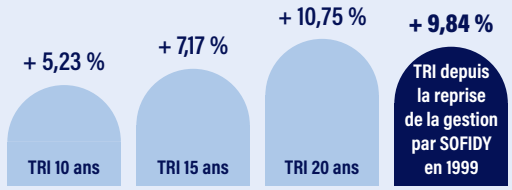
Historique du prix de souscription

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 AVRIL 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 :

651 525 €
MONTANT COLLECTÉ

586 373 €
MONTANT RETIRÉ

144 541 565 €
CAPITALISATION AU 31/03/2024

36 924 904 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2024
(VS 36 924 424 € AU 31/12/2023)

242 927
NOMBRE DE PARTS

1 095
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

1 095
PARTS RETIRÉES

843
PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2024

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 !

L'Assemblée Générale annuelle de SOFIPIERRE se tiendra le 30 mai 2024 à 11h00 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91080). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance, donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).

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 - 91080 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**