La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

EXERCICE 2023

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL

Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Édito

Chers Associés,

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.

Les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI ont fait ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de -4,5 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse, certes sensible, traduit la relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa forte granularité 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 (+4,0 %) et en septembre 2021 (+2,4 %).

Compte tenu d'une politique d'investissement volontairement modérée, votre SCPI est restée disciplinée comme le témoigne sa dernière acquisition d'une surface d'activité/bureaux de 2 216 m² près de Lyon (69) permettant de générer un rendement prévisionnel supérieur à 6 %[1] sur une période de 9 ans ferme. 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.

Du côté de la gestion immobilière, l'implication des équipes a permis d'assurer un taux d'occupation moyen de près de 94 % sur l'exercice ainsi qu'un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 de 93,4 % à la date de rédaction du rapport [2] avec une dynamique positive de relocation et renouvellement depuis le début de l'année permettant de faire progresser les loyers annuels des biens concernés de +8,6 %.

Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI se trouve en capacité de verser un dividende global au titre de l'exercice 2023 de 30,96 € par part pour l'année 2023, faisant ressortir un taux de distribution sur la base de son nouveau prix de part de 5,20 % brut de fiscalité[3] (et de 4,73 % sur la base du prix de part au 1er janvier 2023[4]). Elle vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 % en 2024[5] .

Votre SCPI dispose par ailleurs d'importantes réserves mobilisables pour soutenir la distribution à savoir un report à nouveau de 8,13 € par part à la clôture de l'exercice ou de la plus-value latente de près de 20 M€ issue du patrimoine historique[6] . Au 31 décembre 2023, le taux de rendement interne de la SCPI depuis la reprise en gestion par SOFIDY en 1999 s'établit à +9,84 %.

SOFIDY est convaincue qu'agir en tant qu'investisseur responsable, contribue à une performance durable et créatrice de valeur pour les associés. À ce titre, votre Société de Gestion a procédé au classement de votre SCPI SOFIPIERRE en Article 8 au sens de la directive européenne « *Sustainable Finance Disclosure Regulation* » ou « *SFDR* ». Ce choix témoigne de l'engagement fort de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable de SOFIPIERRE et faire preuve de transparence sur les progrès réalisés. Cette initiative renforce la démarche d'investisseur responsable dans laquelle SOFIDY et plus largement le groupe TIKEHAU CAPITAL, se sont déjà inscrits depuis plusieurs années, aussi bien dans ses processus de gestion que dans sa politique d'investissement.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles, disposant de trésorerie et non contraints par leur endettement. Votre SCPI compte profiter de ce bon moment pour consolider une performance globale pérenne pour ses associés.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons que votre Société de Gestion entend mettre en œuvre toute son expérience pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé sur les prochaines années.

La Société de Gestion

(1) 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.

(2) Au 02/04/2024.

(3) 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.

(4) 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.

(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

(6) Sur la base des valeurs d'expertises au 31/12/2023.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

01

Rapport d'activité de l'exercice 2023 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement 12
1.2. Évolution du capital et marché des parts 15
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 16
1.4. Gestion locative 20
1.5. Gestion immobilière 22
1.6. Résultats financiers 23
1.7. Expertises et valeur de la société 27
1.8. Fiscalité 28
1.9. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 29
1.10. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 32
1.11. Perspectives 32
1.12. Présentation des projets de résolutions 32

02

Démarche ESG 33

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance) 34

03

Rapport financier sur l'exercice 2023 43

3.1. État du patrimoine 44
3.2. Tableau de variation des capitaux propres 45
3.3. Engagements hors-bilan 45
3.4. Compte de résultat de l'exercice 46
3.5. Annexe aux comptes 48
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023 53

04

Rapport du conseil de surveillance 59

05

Rapports des commissaires aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2023) 61

5.1. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 62
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 64

06

Rapport périodique SFDR 65

6.1. Caractéristiques environnementales et/ou sociales 66

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces, les bureaux et la logistique, avec possibilité de recours modéré à l'effet de levier du crédit.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-22 en date du 27 novembre 2020.
	Date de création : 1989
Siège Social	303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023	Mme Béatrice PARENT, Présidente
	M. Olivier BLICQ
	M. Yves BOUGET
	M. Patrick CALMET
	Mme Isabelle DOUSSINEAU
	M. Régis GALPIN
	M. Laurent GRAVEY
	M. Paul HAGER, représentant la SCI « LUPA »
	Mme Françoise LEROY
	Mme Julie PERNOT
Société de Gestion	SOFIDY S.A.S
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiés au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Elysées - Évry-Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex
	R.C.S. Évry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : FITECO – M. Erwan GUINARD - 183 rue de la Pompe – 75116 Paris
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S
	303 square des Champs Elysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Sofipierre en un coup d'oeil

Chiffres clés 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

144,5 M€
Capitalisation au 31/12/2023

9,84 %
Taux de rendement interne au 31/12/2023 depuis la reprise de la gestion de la SCPI par SOFIDY (1999)

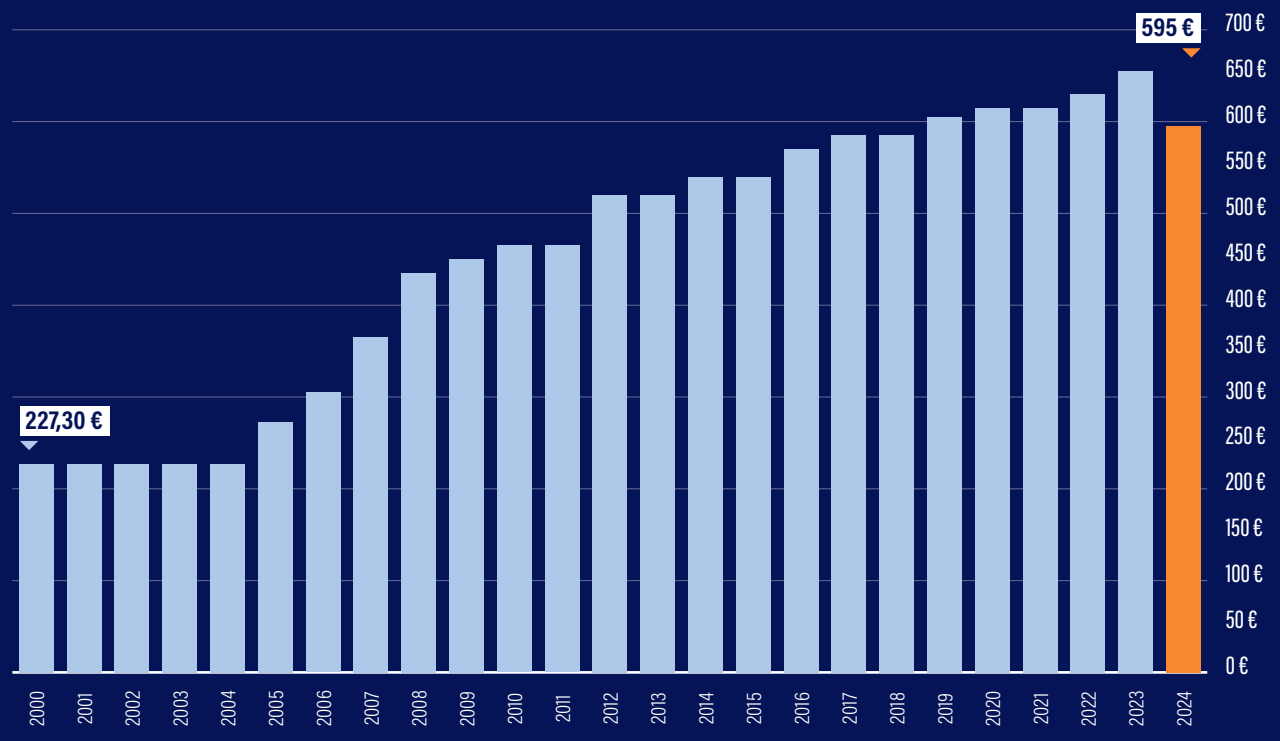
294
Unités locatives

93,96 %
Taux d'occupation financier en 2023[1]

4,73 %
Taux de distribution[2]

2 221
Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM -voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".

(2) Dividende brut 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 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.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

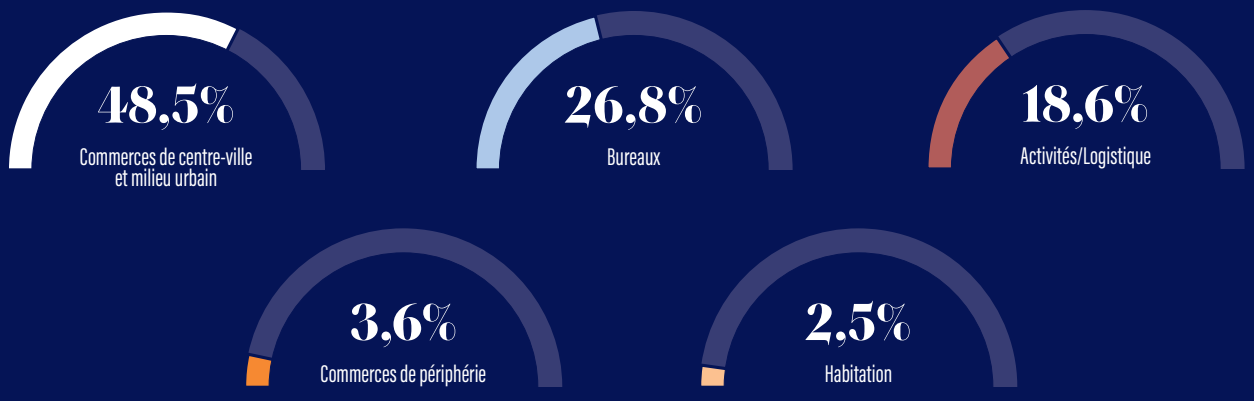
Composition du patrimoine à fin 2023

(en % des valeurs vénales hors droits)

Répartition géographique

- Paris : **25,7 %**
- Région Parisienne : **12,8 %**
- Région - hors île-de-France : **59,6 %**
- Etranger (Belgique) : **2,0 %**

Répartition par typologie d'actifs



Sofipierre en un coup d'oeil

Photos d'actifs

Rue Logelbach - Paris (17ème)

Rue Kéréon - Quimper (29)

Port Marianne Jacques Cœur - Montpellier (34)

Rue de Tauzia - Bordeaux (33)

Rue de la Tête d'Or - Tournai (Belgique)

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

Tableau synthétique

	31.12.23		31.12.22	
	En euros	Par part [1]	En euros	Par part [1]
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	15 018 997		14 774 442	
dont loyers	9 590 897		9 059 815	
Charges	8 306 502		8 221 634	
RÉSULTAT	6 712 496	28,60	6 552 808	30,90
Bénéfices distribuable	9 232 282		8 849 771	
Dividende ordinaire	7 257 824	30,96	6 459 539	30,48
dont prélèvement sur le report à nouveau	545 328	2,36	93 269	
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	36 924 904		35 026 424	
Total des capitaux propres	102 603 800		97 206 579	
Dettes bancaires globale	48 837 471		45 330 827	
Nombre de parts	242 927		230 437	
Nombre d'associés	2 221		2 088	
Capitalisation	144 541 565		150 936 235	
Prix de souscription [2]		595,00		655,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		625,00		642,50
Valeur de retrait		535,50		589,50
PATRIMOINE				
Valeur Vénale / expertise HD	164 636 200		155 569 400	
Valeur comptable	102 603 800	422,36	97 206 579	421,84
Valeur de réalisation	119 192 745	490,65	120 630 693	523,49
Valeur de reconstitution	145 356 684	598,36	146 431 663	635,45
Surface du patrimoine (m^2)	78 757 m^2		65 666 m^2	
Taux d'occupation financier (%) [3]	93,96 %		96,23 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Le prix de souscription par part a été ajusté à 595 € à compter du 4 décembre 2023.

(3) Déterminé par 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 qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2023	2022
Taux de distribution brut sur prix de part au 1er janvier 2024 [4] [6]	5,20 %	N/A
Taux de distribution brut sur prix de part au 1er janvier 2023 [4] [6]	4,73 %	5,10 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice [6]	-2,72 %	+3,71 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-9,16 %	+3,97 %
Rendement global immobilier [5] [6]	-1,55 %	3,05 %

(4) Dividende brut 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 1er janvier N.

(5) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(6) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE [7]	Au 31.12.23	Au 31.12.22
TRI sur 10 ans	5,23 %	6,45 %
TRI sur 15 ans	7,17 %	7,50 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	9,84 %	10,13 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1989)	3,14 %	3,25 %

(7) 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 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).

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Rapport d'activité de l'exercice 2023

1

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement 12

1.1.1 Perspectives économiques 12
1.1.2 Évolution du contexte monétaire 12
1.1.3 Le marché immobilier en 2023 13

1.2 Évolution du capital et marché des parts 15

1.2.1 Évolution du capital 15
1.2.2 Marché des parts 15
1.2.3 Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier 15

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 16

1.3.1 Investissements de l'exercice 16
1.3.2 Financements bancaires des investissements 17
1.3.3 Arbitrages de l'exercice 17
1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2023 18

1.4 Gestion locative 20

1.4.1 Taux d'occupation financier 20
1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux 20
1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement 21
1.4.4 Litiges 21

1.5 Gestion immobilière 22

1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine 22

1.6 Résultats financiers 23

1.6.1 Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices 23
1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives 24
1.6.3 Évolution du taux de distribution 24
1.6.4 Diverses mentions obligatoires 25
1.6.5 Tableau de flux de trésorerie 26

1.7 Expertises et valeur de la société 27

1.7.1 Valeur du patrimoine 27
1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société 27

1.8 Fiscalité 28

1.8.1 Fiscalité 2023 pour une part de pleine jouissance 28
1.8.2 Régime fiscal 28

1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 29

1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance 29
1.9.2 Contrôle interne 29
1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts 30

1.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 32

1.11 Perspectives 32

1.12 Présentation des projets de résolutions 32

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique faible de +0,5 % du PIB en 2023. L'économie européenne a souffert de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, pour maîtriser l'envolée de l'inflation. Le durcissement des conditions de financement a pesé sur l'investissement et la consommation, tandis que la demande extérieure s'est essoufflée du fait du ralentissement de l'économie mondiale. Dans ce contexte, la robustesse du marché de l'emploi a servi de rempart à la récession avec un taux de chômage s'établissant à 6,4 % à fin novembre 2023, soit l'un des plus bas niveaux depuis la création de la zone euro. Cette stagnation économique touche l'ensemble des pays de la zone euro, même si certains tirent leur épingle du jeu comme le Portugal (croissance du PIB de +2,2 %) et l'Espagne (+2,5 %), portés par le tourisme. A l'inverse l'Allemagne, première économie européenne, est entrée en récession (-0,3 %), impactée par un secteur industriel touché de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie et la baisse de la demande extérieure.

En France, la croissance du PIB s'élève à +0,9 % en 2023, après avoir atteint +2,5 % en 2022 (source INSEE). Dans le détail, la contribution de la consommation des ménages ressort à +0,7 % en 2023 (après +2,1 % en 2022), avec bonne contribution toujours positive des services (+2,4 % après +8,5 % en 2022) compensant un recul de la consommation alimentaire (-4,7 % après -3,6 % en 2022). L'investissement ralentit également à +1,2 % en 2023 (après +2,3 % en 2022), freiné par un nouveau recul de l'investissement en construction. En revanche, l'investissement en matériels de transport rebondit. Le commerce extérieur contribue quant à lui positivement à la croissance du PIB (+0,6 % en 2023 après -0,6 % en 2022), du fait de l'effet combiné d'une baisse en valeur des importations (notamment gaz et pétrole) et d'une hausse des exportations (aéronautique, luxe...).

En 2023, l'inflation en France ralentit légèrement en moyenne annuelle (+4,9 % après +5,2 % en 2022), tirée par la baisse progressive des prix de l'énergie. À l'inverse, les prix ont accéléré nettement dans l'alimentation (+11,8 % après +6,8 %) et plus modérément pour les produits manufacturés (+3,5 % après +3,0 %). Les prix des services ont augmentéen moyenne au même rythme qu'en 2022 (+3,0 % après +3,0 %). L'inflation a poursuivi son ralentissement en fin d'année 2023 et début 2024 pour atteindre 3,1 % sur un an au mois de janvier 2024.

Au troisième trimestre 2023, le taux de chômage augmente légèrement de +0,2 point à 7,4 % de la population active en France, impacté par le ralentissement de l'économie mondiale. Il reste toutefois nettement sous son pic de mi-2015 (-3,1 points). La bonne tenue du marché de l'emploi a globalement permis d'éviter la récession en France sur l'année.

L'année 2023 a donc été marquée par une croissance économique faible voire atone pour la zone euro et en France, du fait du resserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne pour contrer l'inflation. L'allègement des tensions sur les coûts et les effets de la politique monétaire de la BCE devraient ramener l'inflation à 2,7 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne). Ce recul de l'inflation pourrait permettre de relancer la consommation intérieure et la demande extérieure, avec un prévisionnel de croissance de +0,8 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne).

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0 % à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maitrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022).

En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.1.3 Le marché immobilier en 2023

Ce contexte de forte hausse des taux d'intérêts a entrainé une correction importante des valeurs immobilières en Europe et surtout un fort attentisme de la part des investisseurs durant cette période d'ajustement des prix. Ainsi, 133 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2023 (source BNP Real Estate), en retrait de -51 % par rapport à l'année précédente, avec des disparités géographiques et par typologies d'actifs importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022). En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

Commerces (en France)

Avec 3,0 milliards d'euros, les montants investis en 2023 en commerces affichent un net repli (-49 %) par rapport à 2022 avec toutefois des dynamiques différentes selon les typologies d'actifs commerciaux (source BNP Real Estate).

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre commercial Italie 2 à Paris (13ème) pour 356 millions d'euros ou encore l'acquisition du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, pour 272 millions d'euros. Les parcs d'activité (retail parks) ont représenté 34 % des volumes d'investissement pour un total de 1,0 milliard d'euros, en baisse marquée de -57 % par rapport à 2022, et les pieds d'immeuble ont représenté 27 % du volume pour un total de 0,8 milliard d'euros, en repli de -60 %, avec notamment l'acquisition par Kering d'un immeuble avenue Montaigne pour 228 millions d'euros.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont connu des progressions d'ampleurs hétérogènes sur l'année 2023 : +75 points de base pour les pieds d'immeuble à Paris (passant de 3,50 % fin 2022 à 4,25 % fin 2023), +75 points de base également pour les parcs d'activité (passant de 5,25 % fin 2022 à 6,00 % fin 2023), alors que les centres commerciaux ont connu une hausse plus limitée +25 points de base (passant de 4,75 % fin 2022 à 5,00 % fin 2023).

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2023, atteignant 159,9 milliards d'euros, en hausse de +10,5 % par rapport à 2022 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes des services (+20 % sur un an). Pour autant, il est important de noter que les ventes en ligne de biens de consommation sont elles en recul de -2 % par rapport à 2022 (année de sortie de la crise sanitaire).

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

Bureaux (en France)

En 2023, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 6,3 milliards d'euros investis (44 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -56 % par rapport à ceux de l'année précédente, traduisant une prudence renforcée des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 4,7 milliards investis en 2023, en baisse de -57 % sur un an, avec des disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 57 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,6 milliards d'euros soit -58 % par rapport à 2022) et le croissant ouest 25 % (1,1 milliard d'euros soit -41 % par rapport à 2022). La sélectivité accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entrainé des répercussions fortes sur les secteurs de la Défense (0,02 milliard d'euros soit -97 % par rapport à 2022) et la 1ère couronne (0,3 milliard d'euros soit -77 % par rapport à 2022).

Les marchés régionaux affichent également un fort ralentissement avec 1,6 milliards d'euros investis en 2023 (-56 % sur un an). Cette baisse des volumes d'investissement est particulièrement marquée dans les métropoles de Lyon (-66 %), Aix-Marseille (-74 %) et Lille (-70 %). Seule Bordeaux se démarque avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+38 %).

Dans le contexte de hausse des taux d'intérêt, les taux de rendements des bureaux prime ont progressé de +150 points de base en moyenne sur 2023 permettant de rétablir la prime de risque immobilière. Les taux de rendement prime s'établissent ainsi à 4,50 % pour Paris QCA, 4,90 % pour le croissant ouest et 5,75 % à la Défense. Cette décompression est encore plus marquée en région avec des taux de rendement bureaux prime à plus de 6,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon, Aix-Marseille et Lille qui se maintiennent à des niveaux inférieurs.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 8,5 % fin 2023 en légère hausse par rapport à l'année 2022 (7,9 %). La vacance du marché parisien reste très limitée à 4 %, alors qu'elle est plus marquée en 1ère couronne (16,1 %) et à la Défense (14,9 %). L'offre de surface à un an augmente également (+9 % sur un an) avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre sur un an). La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne qui atteint 889 000 m² soit 46 % de la demande placée d'Ile-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers prime progresser à nouveau en 2023 pour atteindre un nouveau record de 1 067 €/m²/an soit une hausse +7 % sur un an.

L'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office, a accentué la demande sur les petites et moyennes surfaces d'actifs de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Toutefois, après une forte croissance du télétravail au sein des entreprises depuis la crise sanitaire en 2020, force est de constater la remise en cause de plus en plus fréquente de ce modèle sur fond de baisse de productivité, manque de créativité et concentration du télétravail sur les mêmes journées de la semaine ne permettant pas aux entreprises d'obtenir les réductions de surfaces espérées. L'équilibre entre le travail à distance et le présentiel reste à trouver dans les prochaines années.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Logistique / Locaux d'activité

Avec 3,0 milliards d'euros d'investissements en 2023, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France marque une baisse des volumes investis de -55 % et de -25 % par rapport à la moyenne décennale. Ce segment représente cette année 21 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 23 % l'an dernier et 15 % en 2020. Le marché des transactions aura de nouveau été animé cette année par des cessions de plusieurs portefeuilles représentant 44 % du volume total, notamment au travers des portefeuilles Olympe acquis par AXA IM et Daisy acquis par Boreal IM pour des montants respectifs de 194 millions d'euros et 151 millions d'euros. Dans le contexte de progression des taux d'intérêt, les taux de rendements prime ont progressé de 115 points de base pour la logistique pour atteindre 4,75 % fin 2023, et de 100 points de base pour les locaux d'activité pour atteindre 5,5 %.

Résidentiel (en France)

Le marché du résidentiel n'a pas échappé au ralentissement constaté dès la deuxième partie d'année 2022 avec la conjonction de coûts de financement à la hausse, d'un allongement des durées de négociation, et d'une inflation qui a entrainé la baisse de pouvoir d'achat des ménages. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées en 2023 s'établit ainsi à 0,87 millions en comparaison aux 1,1 million de transactions sur l'année 2022, soit une baisse de -22 % (hors Mayotte, source Notaires).

Ce nombre de transactions reste toutefois supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

Le résidentiel géré affiche quant à lui une meilleure résistance avec 1,1 milliard d'euros investis (-16 % de recul en un an). L'intérêt pour les résidences étudiantes et le coliving s'est confirmé en 2023, avec des volumes d'investissements qui sont en progression sur un an, tandis que les investissements pour les résidences séniors affichent un recul de -73 %. (Source JLL).

Les prix des logements anciens, qui n'avaient plus connu de baisse depuis l'année 2015, amorcent un repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2023 avec respectivement -3,8 % pour les maisons anciennes, et -4,1 % pour les appartements anciens, avec des disparités fortes entre l'Ile de France (-6,9 %) et la province (-2,9 %) (Source : Notaires - Insee). À Paris, les prix de l'immobilier reflètent une tendance à la négociation plus fréquente, avec une correction des prix des appartements de -6,8 % sur une année, soit un prix moyen de 9 770 € par m² au 4ème trimestre 2023. (Source : Chambre des Notaires de Paris).

L'attrait du secteur résidentiel demeure toutefois important pour les investisseurs avec des facteurs forts de soutien. Ainsi, le ralentissement de la production accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression. Par ailleurs, les changements démographiques et de modes de vie restent particulièrement favorables au résidentiel géré.

Rue du Sallé - Quimper (29)

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

En 2023, 18 018 nouvelles parts ont été souscrites et 5 528 parts ont été retirées, soit une collecte brute de 11,8 M€ et une collecte nette de 8,5 M€.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2016	25 641 488	15 479 505	13 649 999	168 694	1 621	1 547 951	585
2017	26 709 136	4 707 495	4 168 886	175 718	1 684	470 750	585
2018	27 128 048	5 056 685	1 953 211	178 474	1 713	505 669	605
2019	28 925 752	9 086 195	7 428 836	190 301	1 829	908 620	615
2020	29 914 816	6 536 835	4 255 308	196 808	1 864	653 684	615
2021	31 162 736	7 946 055	5 366 597	205 018	1 922	800 473	630
2022	35 026 424	18 917 205	16 365 628	230 437	2 088	1 891 721	655
2023	**36 924 904**	**11 763 390**	**8 539 194**	**242 927**	**2 221**	**1 176 339**	**595**

1.2.2 Marché des parts

Au cours de l'exercice, 18 018 parts nouvelles ont été souscrites dont 5 528 parts ont permis de compenser des retraits. Ainsi, 12 490 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées en 2023.

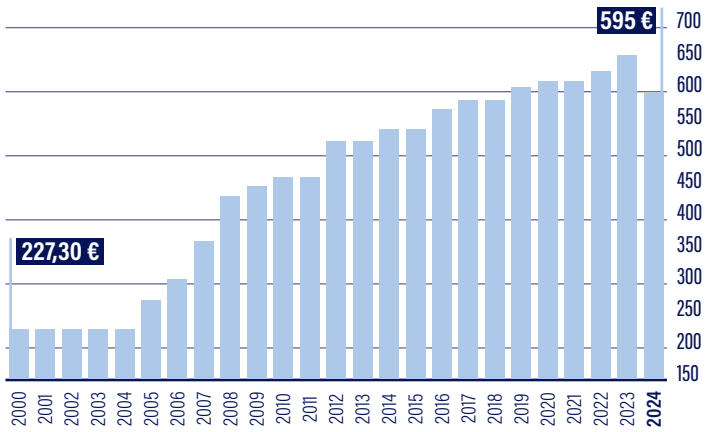
Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois. Depuis le 1er novembre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retaits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Au 31 décembre 2023, 436 parts correspondant à 0,2 % de la capitalisation de la SCPI restent en attente de retrait.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er janv.	au 31 déc.			
2019	-	3 022	1,69 %	1,59 %	N/S	-	642 €
2020	-	4 122	2,17 %	2,09 %	N/S	-	1 007 €
2021	-	4 616	2,35 %	2,25 %	N/S	-	967 €
2022	-	4 442	2,17 %	1,93 %	N/S	-	832 €
2023	**-**	**5 528**	**2,40 %**	**2,28 %**	**39 JOURS**	**436**	**658 €**

* Hors décès et succession

1.2.3 Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier

Depuis la reprise de la gestion par SOFIDY de la SCPI en 1999, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



Les travaux d'expertise de fin d'année menés sur votre SCPI ont fait ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de -4,5 % sur un an au 31 décembre 2023. 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 (+4,0 %) et en septembre 2021 (+2,4 %).

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements de l'exercice

Conformément à ses objectifs d'investissements et son plan de diversification en bureaux et logistique-activité, Sofipierre mène une politique d'acquisition diversifiée avec une recherche de mutualisation à différents niveaux (types de biens, emplacements, locataires, recherche de loyers inférieurs ou égaux aux valeurs locatives de marché).

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI Sofipierre a réalisé un programme d'investissement de 17 287 K€ portant sur :

- un actif de bureaux et d'activité situé rue André Citroën à Genas (69), en périphérie de Lyon, pour un montant de 5 064 K€. Ce bien, d'une surface de 4 734 m², bénéficie d'une excellente accessibilité à proximité de l'axe logistique Lyon-Turin, des grands axes autoroutiers et de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry. L'actif est actuellement loué à deux locataires spécialisés dans des activités industrielles : TERRIDEAL (une société d'aménagement) et SACCINTO (une société de pose de revêtement).
- un actif logistique situé en périphérie de Rouen (76), pour un montant de 8 342 K€. Ce bien d'une surface de 7 229 m² bénéficie d'une situation stratégique de par son implantation sur l'axe logistique 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".
- une surface à usage de bureaux et d'activité située à Vourles (69), pour un montant de 3 881 K€. Ce bien d'une surface de 2 216 m² implanté au sein d'une zone d'activité établie à 13 km au sud-ouest de l'agglomération lyonnaise jouit de la 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. L'actif 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 janvier 2025 (en remplacement du locataire actuel dont le bail court jusqu'à fin 2024).

L'ensemble de ces investissements procure une rentabilité immédiate moyenne de 5,6 % en ligne avec la qualité et le potentiel de valorisation des actifs concernés[1] .

Rue des Muriers - Vourles (69)

(1) 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 unepériode de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative des biens dans le temps.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Plusieurs opérations de financement ont eu lieu au cours de l'année 2023 pour un montant global de 8 500 K€ sur des durées entre 12 et 15 ans à taux fixe (entre 4,04 % et 4,62 %) :

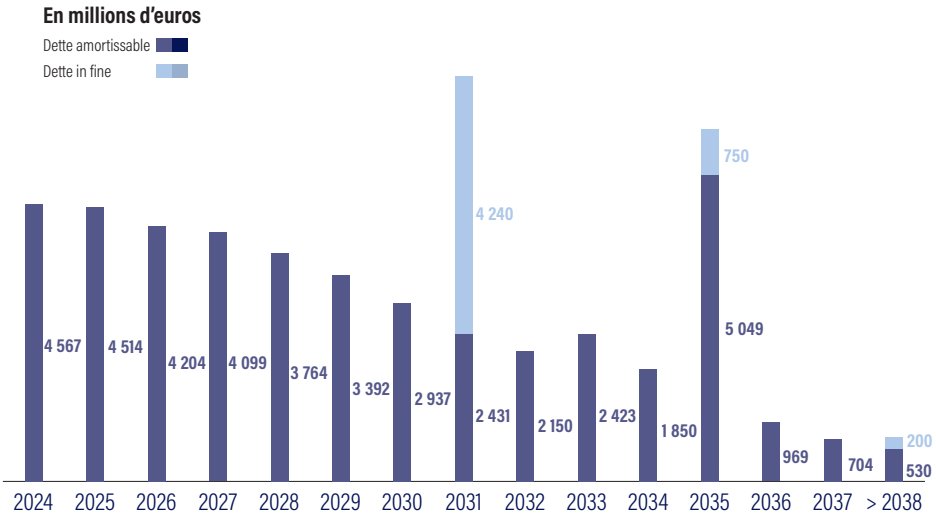
- Un emprunt a été contracté en juin 2023 dans le cadre de l'acquisition de l'actif de Genas (69) pour un montant de 2 500 K€. Cet emprunt d'une maturité de 12 ans intègre une quote-part de remboursement in fine à hauteur de 30 % et a été contracté sur la base d'un taux fixe de 4,49 % sur la partie amortissable et de 4,62 % pour la partie in fine ;
- Un emprunt a été contracté en septembre 2023 dans le cadre de l'acquisition de l'actif de Petit-Couronne (76) pour un montant de 4 000 K€. Cet emprunt est amortissable, d'une maturité de 15 ans et a été contracté sur la base d'un taux fixe de 4,04 % ;
- Un emprunt a été contracté en décembre 2023 dans le cadre de l'acquisition de l'actif de Vourles (69) pour un montant de 2 000 K€. Cet emprunt d'une maturité de 15 ans au taux fixe de 4,39 % intègre une quote-part de remboursement in fine à hauteur de 10 %.

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire s'élève à 48,8 M€, et présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2023 est de 2,09 % (contre 1,66 % à fin 2022) et le coût instantané est de 2,12 % au 31 décembre 2023 ;
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 96,4 % et la part des emprunts à taux variable s'établit à 3,6 % ;
- la duration[1] est de 6 ans et deux mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 2 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de six banques distinctes.

Cette dette, rapportée à la valeur d'expertise hors droits des actifs à la fin de l'exercice ressort à 29,7 % au 31 décembre 2023. Retraité de la trésorerie, ce ratio est de 24,9 %.

Au 31 décembre 2023, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier[2] au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élèvent respectivement à 1,41 et 1,41 (contre 1,42 et 1,42 au 31 décembre 2022)

(1) La duration d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier de SOFIPIERRE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêts.

1.3.3 Arbitrages de l'exercice

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a réalisé la cession d'une surface de commerce située au Conquet (29) pour un montant de 500 K€ net vendeur. L'actif était situé au sein d'une zone marquée par une importante vacance structurelle et était vacant depuis 2018 :

Prix de Vente	Plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Valeur d'expertise au 31 décembre 2022	Prix de vente vs Valeur d'expertise
500 K€	-309 K€	660 K€	-24,2 %

Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles de 2,5 % HT des prix de vente hors droits hors frais. À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2023 s'élève à 12 500 € HT.

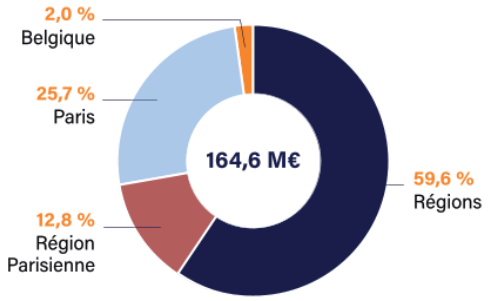
La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2023

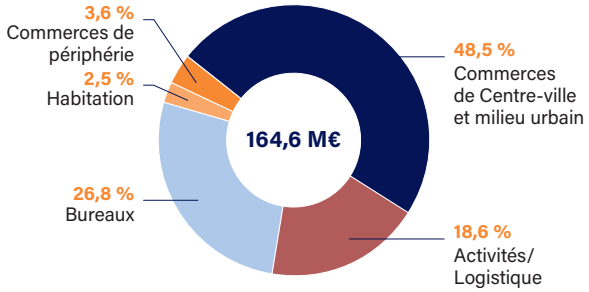
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2023, le patrimoine diversifié de Sofipierre, se décompose de la manière suivante[1] :

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



(1) cf paragraphe 1.7.1 "valeur du patrimoine". l'ensemble du patrimoine de Sofipierre peut être consulté sur le site internet https://www.sofimap.fr/

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL 2023	TOTAL 2022
Paris	8,1 %		15,0 %		2,5 %	25,7 %	28,5 %
Région Parisienne	3,9 %		6,8 %	2,1 %		12,8 %	14,1 %
Région	14,8 %	18,6 %	24,7 %	1,5 %		59,6 %	55,3 %
Étranger (Belgique)			2,0 %			2,0 %	2,1 %
TOTAL 2023	26,8 %	18, 6 %	48, 5 %	3,6 %	2,5 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2022	30,4 %	9,1 %	53,5 %	3,8 %	3,1 %	100,0 %	100,0 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN SURFACE (m²)]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL2023	TOTAL 2022
Paris	1 118		2 573		403	4 094	4 094
Région Parisienne	1 993		3 053	1 784		6 380	6 830
Région	9 054	35 935	18 485	2 333		65 816	52 725
Étranger (Belgique)			2 017			2 017	2 017
TOTAL	12 165	35 935	26 138	4 117	403	78 757	65 666

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 1 842 €/m² au 31 décembre 2023 contre 1 972 €/m² à fin 2022.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 090 €/m² à la fin de l'exercice 2023 contre 2 369 €/m² à la fin de l'exercice 2022.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

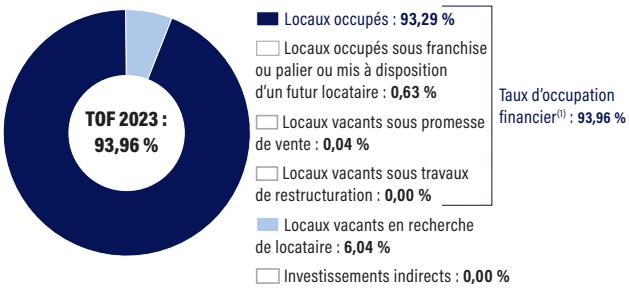
Rue Jeanne d'Arc - Orélans (45)

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.4 Gestion locative

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIPIERRE s'élève à 93,96 % sur l'exercice 2023 (contre 96,23 % sur l'exercice 2022). La légère baisse du taux d'occupation sur la période s'explique principalement par le départ des locataires de deux actifs de bureaux (rue Logelbach à Paris 17ème et à Dardilly (69)) et de deux commerces parisiens (boulevard de Magenta et rue du Dragon) en 2023. Ces quatres actifs représentent 35 % de la vacance financière au 31 décembre 2023 et font l'objet de démarches de commercialisation actives.



(1) 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

La vacance de 6,0 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 620 732 €.

Au 31 décembre 2023, elle est répartie sur 29 unités locatives. Les principaux actifs vacants portent sur des surfaces commerciales parisiennes (6ème, 10ème), en région à Biarritz (64), Niort (79), Lille (59), et Oyonnax (01) ou encore à Bruxelles (Belgique) aini que trois surfaces de bureaux à Paris (17ème), Evry (91) et Dardilly (69).

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Du 1er janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface en m²	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 €
Indémnité de déspecialisations ou droits d'entrée				35 000 €

Au cours de l'exercice 2023, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation de huit surfaces commerciales de centre-ville situées à Saint-Malo (35), Valenciennes (59), Creil (60), Nice (06) Saint-Maur-des-Fossés (94), dont trois surfaces en Belgique : deux à Tournai (Belgique) et une à Lier (Belgique) ;
- la relocation de trois surfaces de bureaux à Boulogne-Billancourt (92), Evry (91) et Toulouse (31) ;
- la relocation d'une surface d'habitation située boulevard Haussmann à Paris (9ème) ;
- le renouvellement de 3 baux commerciaux à Chambery (73), Paris (10ème), Nantes (44) et Soisy-sur-Seine (91) ;
- l'encaissement de deux indemnités pour un montant global de 35 K€ dans le cadre de cessions de baux avec despécialisation (changement d'activité du locataire).
- Au global, les actions menées par la gestion locative en 2023 se sont traduites par une hausse de +8,6 % des loyers des biens concernés. Cette hausse s'explique principalement par les relocations suivantes :
- à Tournai (Belgique), la relocation d'une surface de commerce de 137 m² à une épicerie pour un loyer de 22 K€, soit une hausse de +60 % par rapport au loyer précédent (14 K€), et la relocation d'une surface alimentaire de 260 m² pour un loyer de 21 K€, soit une hausse de +18 % par rapport au loyer précédent (18 K€).
- à Saint-Maur-des-Fossés (94), la 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€).
- à Lier (Belgique), la relocation d'une surface de 142 m² à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 28 K€, soit une hausse de +100 % par rapport au loyer précédent (14 K€). Le précédent locataire occupait l'actif en bail dérogatoire.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2023 s'établissent à 9 335 K€ contre 8 783 K€ en 2022.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 s'établit à 90,84 % à fin décembre 2023 et à 93,41 % à la date de rédaction du présent document[1].

(1) Au 02/04/2024

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2023, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

Rue du Dragon - Paris (6ème)

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.5 Gestion immobilière

1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2023, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2022	**81 500 €**
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2023	-
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 81 500 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2023	157 400 €
= SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2023	**157 400 €**

Les principaux travaux provisionnés au titre des gros entretiens concernent :

- des travaux d'huisseries pour un immeuble de bureaux situé rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) pour un montant de 18 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade d'un commerce de centre-ville situé rue Aristide Briand à Levallois-Perret (92) pour un montant de 15 K€ ;
- des travaux de réparation d'installations techniques pour un commerce de centre-ville situé rue Lafayette à Paris (10ème) pour un montant de 10 K€ ;
- des travaux d'entretien d'un immeuble de commerce de centre-ville situé rue de Dunkerke à Saint-Omer (62) pour un montant de 10 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade d'un immeuble de commerce de centre-ville situé boulevard Ferdinand Hostachy à Croissy-sur-Seine (78) pour un montant de 7,5 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément d'actif remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement engagées en 2023 se sont élevées à 514 K€ et ont concerné principalement :

- des travaux de remise en état d'installations générales et techniques d'une surface de bureaux située rue du Moulin Bayard à Toulouse (31), ainsi qu'une participation aux travaux d'installation de nouveaux locataires pour un montant de 88 K€ ;
- des travaux de réfection de la toiture et de remise en conformité électrique d'une surface de commerce située rue de la Tête d'Or à Tournai (Belgique) pour un montant de 56 K€ ;
- des travaux de rénovation d'un plateau de bureaux et de remplacement d'une installation électrique d'un immeuble situé boulevard des Coquibus à Evry (91) pour un montant de 51 K€ ;
- les travaux de réfection d'un ascenceur pour une surface de commerce implantée au sein de la ZAC Danton à Courbevoie (92) pour un montant de 40 K€.

Les immobilisations de création engagées en 2023 se sont élevées à 159 K€ et correspondent principalement à des travaux de ravalement pour un immeuble situé boulevard du Général de Gaulle à Biarritz (64) pour 141 K€ et des travaux de réfection de toiture pour un immeuble de bureaux à Dardilly (69) pour 9 K€.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges. Ces charges ont représenté un total de 16 K€ sur 2023.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2023 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.6.1 Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices

Les revenus par part de l'exercice 2023 sont en très légère baisse de -0,5 % à 43,68 € (contre 43,91 € en 2022), compte tenu de l'effritement du taux d'occupation moyen sur l'année qui vient contrebalancer l'effet positif de l'indexation et de la gestion dynamique des placements de trésorerie sur l'année. Cette bonne tenue des revenus est compensée par la hausse des charges immobilières sur l'exercice du fait d'une légère détérioration du recouvrement et du provisionnement des travaux à venir dans le cadre de la provision pour gros entretiens.

Le résultat courant par part ressort ainsi à 28,60 € en baisse de -7,4 % par rapport à 2022 mais qui reste toutefois supérieur à celui des années précedentes.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	en € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	40,73	99,9 %	38,98	99,8 %	41,96	97,7 %	43,70	99,5 %	**41,82**	**95,7 %**
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,19	0,4 %	**1,83**	**4,2 %**
Produits exceptionnels	0,02	0,1 %	0,06	0,2 %	0,99	2,3 %	0,02	0,0 %	**0,03**	**0,1 %**
TOTAL DES REVENUS	**40,76**	**100,0 %**	**39,04**	**100,0 %**	**42,94**	**100,0 %**	**43,91**	**100,0 %**	**43,68**	**100,0 %**
CHARGES										
Commission de gestion	4,00	9,8 %	3,84	9,8 %	4,24	9,9 %	4,34	9,9 %	**4,32**	**9,9 %**
Autres frais de gestion	2,51	6,2 %	2,46	6,3 %	2,01	4,7 %	2,41	5,5 %	**2,51**	**5,7 %**
Charges locatives non récupérées	1,58	3,9 %	1,72	4,4 %	1,43	3,3 %	1,77	4,0 %	**2,54**	**5,8 %**
Charges exceptionnelles		0,1 %	1,23	3,2 %	0,02	0,0 %	0,07	0,1 %	**0,07**	**0,2 %**
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**8,12**	**19,9 %**	**9,25**	**23,7 %**	**7,71**	**17,9 %**	**8,60**	**19,6 %**	**9,45**	**21,6 %**
Charges financières	4,29	10,5 %	3,64	9,3 %	3,53	8,2 %	3,44	7,8 %	**3,57**	**8,2 %**
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	**0,00**	**0,0 %**
* patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	**0,00**	**0,0 %**
* autres	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	**0,00**	**0,0 %**
Provisions nettes	0,63	1,5 %	1,34	3,4 %	3,84	8,9 %	0,98	2,2 %	**2,06**	**4,7 %**
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**4,92**	**12,1 %**	**4,98**	**12,7 %**	**7,36**	**17,1 %**	**4,42**	**10,1 %**	**5,63**	**12,9 %**
TOTAL DES CHARGES	**13,03**	**32,0 %**	**14,23**	**36,4 %**	**15,07**	**35,1 %**	**13,01**	**29,6 %**	**15,08**	**34,5 %**
RÉSULTAT COURANT	**27,72**	**68,0 %**	**24,81**	**63,6 %**	**27,87**	**64,9 %**	**30,90**	**70,4 %**	**28,60**	**65,5 %**
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire (1) et prélèvements sociaux(2)	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %	30,48	69,4 %	**30,96**	**70,9 %**
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire(1) et prélèvements sociaux(2)	27,60	67,7 %	27,00	69,2 %	29,52	68,7 %	30,43	69,3 %	**30,75**	**70,4 %**
VARIATION REPORT À NOUVEAU	**0,12**		**-2,19**		**-1,65**		**0,42**		**-2,36**	
REPORT à NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION(3)(5)	**12,48**		**12,20**		**11,50**		**9,97**		**10,37**	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION(4)(5)	**12,62**		**10,52**		**9,97**		**10,37**		**8,13**	

(1) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013
(2) Hors dividende exceptionnel
(3) Avant affectation du résultat de l'exercice
(4) Après affectation du résultat de l'exercice
(5) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges [1] [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage Charges/Recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit [2]
2019	7 327 337 €	[719 790] €	2 340 802 €	31,95 %	23,67 %
2020	7 444 017 €	[732 563] €	2 482 099 €	33,34 %	25,99 %
2021	8 295 714 €	[838 763] €	2 976 285 €	35,88 %	36,15 %
2022	9 267 786 €	[921 495] €	2 746 040 €	29,63 %	27,62 %
2023	**9 813 162 €**	**[1 014 076] €**	**3 521 278 €**	**35,88 %**	**34,75 %**

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

Le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives intègre les charges financières liées aux intérêts d'emprunts qui permettent par ailleurs de générer des produits locatifs supplémentaires grâce à l'effet de levier du crédit.

1.6.3 Évolution du taux de distribution

Année	Prix d'entrée [1]	Dividende par part au titre de l'exercice	Taux de distribution brut de fiscalité [2]	Taux de distribution net de fiscalité [3]	Report à nouveau cumulé par part
2019	615,00 €	27,60 €	4,56 %	4,56 %	12,62 €
2020	615,00 €	27,00 €	4,39 %	4,39 %	10,52 €
2021	615,00 €	29,52 €	4,80 %	4,80 %	9,97 €
2022	630,00 €	30,48 €	5,10 %	4,84 %	10,37 €
2023	**655,00 €**	**30,96 €**	**4,73 %**	**4,73 %**	**8,13 €**
À PARTIR DU 4/12/2023	**595,00 €**	**30,96 €**	**5,20 %**	**5,20 %**	**8,13 €**

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.

(2) 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 1er janvier N. À partir du 4 décembre 2023 : dividende brut recalculé sur le prix de la part au 01/01/2024.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. À partir du 4 décembre 2023 : dividende recalculé sur le prix de la part au 01/01/2024.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 30,96 € par part ayant pleine jouissance. Il procure un taux de rentabilité de 5,20 % brut de fiscalité sur la base du prix de la part au 1er janvier 2024 et de 4,73 % sur le prix de part au 1er janvier 2023. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-contre :

En Euros par part	2022	2023	Date de versement
Acompte 1er trimestre	6,99 €	**6,99 €**	*Fin avril N*
Acompte 2ème trimestre	7,05 €	**7,05 €**	*Fin juillet N*
Acompte 3ème trimestre	7,11 €	**7,11 €**	*Fin octobre N*
Acompte 4ème trimestre	9,33 €	**9,81 €**	*Fin janvier N+1*
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	30,48 €	30,96 €	

Rue du Maréchal Foch - Tarbes (65)

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.6.4 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement fournisseurs et clients

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2023 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	28					185
Montant total des factures concernées (TTC)	49 416	10 326	6 277	2 127	38 100	56 829
% du CA de l'exercice (TTC)	0,73 %	0,15 %	0,09 %	0,03 %	0,57 %	0,84 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					777
Montant total des factures concernées (TTC)	0	40 430	84 234	113 013	1 591 540	1 829 217
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,29 %	0,60 %	0,81 %	11,34 %	13,04 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jour						

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année N	Total au 31/12/2023
Fonds collectés [1]	140 640 717	10 793 580	**151 434 297**
Cessions d'immeubles [2]	24 411 668	808 956	**25 220 624**
Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	- 2 383 697	- 321 456	**- 2 705 153**
Emprunts	45 331 453	3 443 257	**48 774 710**
Prélèvements sur prime d'émission [3]	- 37 425 007	- 2 103 020	**- 39 528 027**
Achat d'immeubles	- 156 341 498	- 16 365 485	**- 172 706 983**
Dépôts et cautionnements	- 52 190	- 5 304	**- 57 494**
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**14 181 446**	**- 3 749 472**	**10 431 974**

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées
(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées
(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion établit un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2022	2023
Résultat de l'exercice	6 552 808	6 712 496
Dotations nettes aux provisions	5 767	402 407
Capacité d'autofinancement	6 558 575	7 114 903
Variation du besoin en fonds de roulement	117 782	-946 893
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	6 676 357	6 168 010
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-10 926 533	-17 884 996
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	3 335 106	436 576
Autres variations d'immobilisations	-161 915	213 483
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-7 753 343	-17 234 937
Collecte nette	16 112 256	8 409 640
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 685 379	-1 084 673
Dividendes versés au cours de l'exercice	-6 636 778	-6 967 343
Nouveaux emprunts contractés	4 700 000	8 500 000
Remboursements d'emprunts	-4 357 987	-5 056 743
Variations des dépôts de garantie	220 654	129 064
Autres variations financières	6 863	-9 723
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	8 359 629	3 920 222
VARIATION DE TRÉSORERIE	7 282 643	-7 146 705
Trésorerie d'ouverture	7 629 191	14 911 834
Trésorerie disponible en fin de période	14 911 834	7 765 129
VARIATION DE TRÉSORERIE	7 282 643	-7 146 705

Rue Lepelletier - Lille (59)

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.7 Expertises et valeur de la société

1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 164,6 M€ au 31 décembre 2023 et se compose en totalité d'actifs immobiliers détenus en direct.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2023, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Les expertises au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertises affichent une légère baisse de -4,5 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée dans un contexte de hausse globale des taux d'intérêts s'explique notamment par la granularité du patrimoine de votre SCPI et sa capacité à indexer les loyers des locataires.

1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	146 923 302	164 636 200	164 636 200
Montant des droits et frais d'acquisitions	14 793 890		11 160 222
Amortissements	-14 793 890		
Dépréciation d'actifs			
Provision pour gros entretiens	-157 400		
SOUS TOTAL	**146 765 902**	**164 636 200**	**175 796 422**
Agencements	1 066 663		
Amortissements			
SOUS TOTAL	**1 066 663**	**0**	**0**
Immob. en cours sur promesses de vente	214 690		
Immobilisations financières	137 435	137 435	137 435
Liquidités nettes à investir	-45 580 890	-45 580 890	-45 580 890
SOUS TOTAL	**-45 228 765**	**-45 443 455**	**-45 443 455**
Commission de souscription	16 352 045		15 003 717
Amortissements	-16 352 045		
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**15 003 717**
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	**102 603 800**	**119 192 745**	**145 356 684**
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	242 927	242 927	242 927
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2023 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2023	**422,36**	**490,65**	**598,36**

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

En Euros	31/12/2022	31/12/2023	Δ 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2023 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	421,84	**422,36**	+0,13 %
Valeur de réalisation / part	523,49	**490,65**	-6,27 %
Valeur de reconstitution / part	635,45	**598,36**	-5,64 %

La valeur de reconstitution par part s'élève à 598,36 € à fin 2023, en repli de -5,84 % par rapport à fin 2022 compte tenu de l'effet conjugué de la baisse des valeurs d'expertises de -4,5 % à périmètre constant, et du recours à l'effet de levier du crédit. Dans ce contexte, votre Société de Gestion a pris la décision d'ajuster le prix de souscription de votre SCPI 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 %).

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.8 Fiscalité

1.8.1 Fiscalité 2023 pour une part de pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2023
Revenus fonciers bruts	50,09 €
Frais et charges déductibles	-17,31 €
Intérêts d'emprunts	-3,15 €
REVENUS FONCIERS NETS	29,63 €
dont revenus fonciers de source française	29,47 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,16 €
PRODUITS FINANCIERS	-
Rappel dividende ordinaire versé	30,96 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 27,89 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

En Euros	Valeur IFI indicative[1]
Pour les résidents fiscaux français	500,32
Pour les non-résidents fiscaux	490,46

(1) Cf. méthodologie dans le paragraphe 1.9.2 ci-dessous

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Les revenus provenant de la Belgique sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ce mécanisme conduit en général à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont, assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIPIERRE, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 9 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 3 à 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

1.9.2 Contrôle interne

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

En tant que SCPI, SOFIPIERRE entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale du 2 juin 2022 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS Bank en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des règlementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- Une cartographie des risques opérationnels
- Une cartographie des risques financiers
- Une cartographie des risques de durabilité
- Une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
  - les risques de conflits d'intérêts ;
  - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
  - les risques de corruption ;
  - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de annuels, documentés, et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques ;
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
  - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
  - revue de situations de conflits d'intérêts ;
  - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
  - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
  - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY, le cas échéant.

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIPIERRE peut être notamment amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location et/ou de vente. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Il n'y a pas eu d'honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE en 2023.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être notamment confiées à des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA IMMOBILIER assure ce type de mission au sein d'un immeuble ou ensemble immobilier. Les honoraires facturés à ce titre à SOFIPIERRE en 2023 s'élèvent à 2 621 € HT.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

1.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques…), soit 24,6 équivalents temps plein en 2023.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70,0 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 30 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.11 Perspectives

L'année 2023 a été marquée par la hausse sensible des taux d'intérêts, entraînant une correction générale des valeurs immobilières en Europe. Dans cet environnement en mutation, votre SCPI possède des atouts forts pour poursuivre sa croissance : une équipe de gestion expérimentée, une importante diversification de son patrimoine, un endettement maîtrisé mais surtout des fondamentaux solides en terme d'emplacement des actifs.

Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (297 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (nombre de locataires et secteur d'activité notamment). Forte d'une trésorerie disponible de près de 8 M€, la SCPI est bien positionnée pour continuer d'investir de façon sélective et ainsi poursuivre la mise en oeuvre de son plan de diversification en orientant ses investissements vers des actifs de logistique/activité, avec un recours prudent à l'emprunt.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaine de valeur immobilière de la SCPI visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine de Sofipierre.

Forte d'une expérience de plus de 35 ans, votre Société de gestion mettra tout en oeuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

Rue du Broussais - Saint-Malo (35)

1.12 Présentation des projets de résolutions

Les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 30 mai 2024 seront présentés dans une annexe au Rapport Annuel 2023 jointe à la convocation de cette Assemblée Générale.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Démarche ESG

2

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance) 34

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds 34
2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY 35
2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant 37
2.1.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local 39
2.1.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien 40
2.1.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés 41

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, Sofipierre a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Objectifs ESG

Sofipierre poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 80 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET [1] au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m2, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR p 65.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.

100%

des actifs :
- **Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz a effet de serre (données réelles ou estimées)**
- **Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle**
- **Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement**

des collaborateurs :
- **Formés en continu aux sujets ESG**
- **Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG**

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2019.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2023 2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds SOFIDY SÉLECTION 1

1er bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation

Tikehau Capital Private Debt Investor – Responsible investor of the year, Europe

2021

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire

2020

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact

2019 2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

2017 2016

Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié

2015 2014

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2022, Tikehau Capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	TCFD
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	OID Penser l'immobilier responsable
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	FINANCE FOR TOMORROW
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	The Net Zero Asset Managers initiative
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	ASPIM
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	FEI

2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. Sofipierre a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitore les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de Sofipierre sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030.

Concrètement, Sofipierre agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. Sofipierre a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En particulier, en 2023, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.

Par ailleurs, pour toute nouvelle acquisition de plus de 1000 m², Sofipierre réalise systématiquement un audit énergétique afin de déterminer si l'actif est conforme à la réglementation locale et aux objectifs du fonds en matière de consommation d'énergie

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...) ;
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour cela, Sofipierre utilise l'outil Bat'adapt/R4RE[1] qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de Sofipierre.

Les risques climatiques qui sont pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau)
- Vagues de chaleur
- En 2024, Sofipierre prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants. Un travail est également prévu sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le portefeuille.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

Sofipierre prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, Sofipierre artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

En 2023, le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de Sofipierre pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

Sofipierre incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi suivants sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m² :

Indicateurs de suivi[1]	2023
Intensité énergétique en kWhEF/m2, sur la totalité de l'actif	181,43 kWh_{EF}/m2
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue	90,44 %
Part des actifs faisant l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)	100 %
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %

Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR p.65.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

2.1.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, Sofipierre finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, Sofipierre contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces, des bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

Sofipierre contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives. Sofipierre a 78 % de ses actifs contribuant à la « ville du quart d'heure », indicateur issu de l'outil Deepki.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, Sofipierre analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. Sofipierre définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

Sofipierre s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, Sofipierre est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. En 2023, SOFIDY a intégré le score de mobilité généré par Deepki sur sa plateforme de gestion des données ESG. Ce score évalue la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilité douce alternatives et ces informations sont disponibles pour tous les actifs en portefeuille.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de Sofipierre.

Indicateurs de suivi[1]	2023
Pourcentage d'actifs à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	98 %

(1) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

2.1.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement Sofipierre, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes [1] dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associes

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de Sofipierre.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

Sofipierre a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif. En 2023 Sofipierre a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

Par ailleurs, Sofipierre intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

45 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

Engagement des prestataires

SOFIDY a établi également une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, Sofipierre impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

En 2023, SOFIDY a lancé des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment,
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces,
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

- https://sofidy.com/app/uploads/2023/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndics de copropriétés, fournisseurs ...

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

2.1.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2023, cinq secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
  - Les armes controversées ;
  - La prostitution et la pornographie ;
  - Le charbon thermique ;
  - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ;
  - Les combustibles fossiles.
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion : l'amélioration des portefeuilles au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs sont formés à la fresque du climat fin 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

LA FRESQUE DU CLIMAT

100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de Sofipierre font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe.
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

Sofipierre utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que Sofipierre s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité[1] , et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Sofipierre reporte également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne[2] . Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par Sofipierre travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088
(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Rapport financier sur l'exercice 2023

3

3.1 État du patrimoine 44

3.2 Tableau de variation des capitaux propres 45

3.3 Engagements hors-bilan 45

3.4 Compte de résultat de l'exercice 46

3.5 Annexe aux comptes 48

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation 48
3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres 48
3.5.3 Informations relatives au compte de résultat 51
3.5.4 Autres informations 52

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023 53

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers 53
3.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs 54

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2023		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	147 989 965	164 636 200	131 923 964	155 569 400
Immobilisations en cours	214 690	0	428 173	125 350
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-157 400		-81 500	
Provisions *pour risques et charges*				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	148 047 255	164 636 200	132 270 636	155 694 750
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	137 435	137 435	118 718	118 718
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 096 688	2 096 688	1 951 868	1 951 868
Autres créances	2 824 618	2 824 618	1 443 891	1 443 891
Provisions pour dépréciation des créances	-1 392 561	-1 392 561	-1 082 788	-1 082 788
Valeurs *de placement et disponibilités*				
Valeurs mobilières de placement			10 000 000	10 000 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 765 129	7 765 129	4 911 834	4 911 834
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	11 431 310	11 431 310	17 343 522	17 343 522
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et pour charges				
Dettes				
Dettes financières	-51 193 758	-51 193 758	-47 612 442	-47 612 442
Dettes d'exploitation	-5 631 722	-5 631 722	-4 640 921	-4 640 921
Dettes diverses	-26 950	-26 950	6 278 092	6 278 092
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-56 852 430	-56 852 430	-52 531 456	-52 531 456
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	138	138	559	559
Produits constatés d'avance	-172 159	-172 159	-43 102	-43 102
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	149 686	149 686	166 420	166 420
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-22 335	-22 335	123 876	123 876
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	102 603 800		97 206 579	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		119 192 745		120 630 693

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation de clôture au 31.12.22	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.23
CAPITAL				
Capital souscrit	35 026 424		1 898 480	**36 924 904**
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	105 614 293		8 895 100	**114 509 393**
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-42 834 209		-4 486 960	**-47 321 169**
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
SORTIE D'IMMOBILISATIONS				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS	**-3 014 510**		**-493 625**	**-3 508 135**
RÉSERVES	**24 350**			**24 350**
REPORT À NOUVEAU	**2 296 963**	**93 269**	**129 554**	**2 519 786**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**6 552 808**	**-6 552 808**	**6 712 496**	**6 712 496**
Acomptes sur distribution	-6 459 539	6 459 539	-7 257 824	**-7 257 824**
TOTAL GÉNÉRAL	**97 206 579**		**5 397 221**	**102 603 800**

3.3 Engagements hors-bilan

En Euros[1]	Exercice N, clos le 31/12/2023	Exercice N-1, clos le 31/12/2022
Dettes garanties [2]	**48 837 471**	45 330 827
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers [3]		125 350
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers [4]		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe
(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles
(3) Engagements d'achats de biens immobiliers (promesse, offre ferme acceptée, VEFA)
(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.4 Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En Euros)	Exercice N, clos le 31 décembre 2023	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	9 590 897	9 059 815
Charges facturées	2 109 622	1 808 583
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	222 266	207 971
Reprises de provisions pour créances douteuses	473 704	486 890
Reprises de provisions pour gros entretiens	81 500	201 600
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	888 793	927 034
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	13 366 781	12 691 893
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 109 622	1 808 583
Charges d'entretien du patrimoine locatif	414 578	326 761
Travaux de gros entretiens	27 449	5 731
Frais d'acquisitions	888 793	927 034
Dotations aux provisions pour gros entretiens	157 400	81 500
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	16 734	16 738
Dépréciation pour créances douteuses	783 477	596 018
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	837 439	729 537
Autres charges immobilières	236 409	245 498
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	5 471 900	4 737 400
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	7 894 881	7 954 493
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non controlées		
Transfert de charges d'exploitation	1 214 227	2 037 627
Autres produits	3	4
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 214 230	2 037 630
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	1 014 076	921 495
Diverses charges d'exploitation	601 420	610 127
Commission de souscription	1 214 227	1 938 752
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	2 829 724	3 470 373
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 615 493	-1 432 743

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Compte de résultat de l'exercice (suite)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N, clos le 31 décembre 2023	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	430 383	40 972
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	430 383	40 972
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		0
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	430 383	40 972
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	7 604	3 946
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 604	3 946
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	4 878	13 860
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 878	13 860
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 726	-9 914
RÉSULTAT NET	6 712 496	6 552 808

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.5 Annexe aux comptes

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

- Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1er janvier 2017.

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Le cas échéant, les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2023, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux ca pitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	131 016 082	16 889 250	982 030	**146 923 302**
Agencements	907 882	158 782	0	**1 066 663**
Immobilisations en cours	428 173	1 665 741	1 879 223	**214 690**
Immobilisations corporelles d'exploitation				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières	118 718	23 174	4 456	**137 435**
	132 470 854	18 736 946	2 865 709	**148 342 091**

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 146 923 302 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 1 066 663 € ;
- les immobilisations en cours sur travaux pour un montant net de 214 690 €

Immobilisations financières

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 137 435 €.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

État des amortissements et provisions

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements				
Terrains et constructions locatives				
CRÉANCES				
Créances douteuses	1 082 788	783 477	473 704	1 392 561
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	81 500	157 400	81 500	157 400
	1 164 288	940 877	555 204	1 549 961

Provision pour risques et charges

Aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée au 31 décembre 2023.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant provision au 1er janvier 2023	Dotations	Reprises	Montant provision au 31 décembre 2023
Dépenses de l'exercice N	81 500		81 500	
Dépenses prévisionnelles sur N+1		76 000		76 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2		74 800		74 800
Dépenses prévisionnelles sur N+3		6 600		6 600
Dépenses prévisionnelles sur N+4				
Dépenses prévisionnelles sur N+3				
TOTAL	81 500	157 400	81 500	157 400

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 704 727 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
- Locataires et comptes rattachés :	152 429
- Créances douteuses (avant provisions) :	1 944 529
- Provisions pour dépréciations de créances :	-1 392 561

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 1 983 692 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 1 524 242 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;.
- de créances fiscales pour 617 023 € (correspondant principalement à un crédit de TVA pour 557 944 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 47 217 € et à la TVA déductible pour 10 580 €) ;
- d'autres créances pour 223 904 € (correspondant principalement à des charges refacturables pour des immeubles détenus en indivision).

Valeur de placement et disponibilités

En Euros	2023
VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	7 765 129
- Certificats de dépôt :	-
- Disponibilités en banque :	7 765 129

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Dettes d'exploitation et dettes diverses

En Euros	2023
DETTES D'EXPLOITATION	5 658 671
- Dividendes du 4ème trimestre :	2 317 312
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	1 524 242
- Dettes fournisseurs :	364 575
- Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance et des avoirs à établir) :	464 815
- Dettes fiscales / TVA :	253 741
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	126 097
- Créditeurs divers :	580 889
- Dettes sociales :	50

Les dettes diverses (26 950 €) correspondent principalement à des honoraires de prestataires en Belgique.

Dettes financières

En Euros	2023
DETTES FINANCIÈRES :	51 193 758
- Dettes bancaires :	48 774 648
- Dépôts de garantie :	2 356 287
- Intérêts courus non échus :	62 823

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE(1)				
Emprunts amortissables	4 009 448	15 508 058	22 319 476	41 836 981
Emprunts "In Fine"	-	-	5 190 000	5 190 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE(2)				
Emprunts amortissables	558 140	1 166 193	23 333	1 747 667
Emprunts "In Fine"	-	-	-	0
TOTAL	4 567 588	16 674 251	27 532 809	48 774 648

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé
(2) Après prise en compte des couvertures de taux

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

En Euros	Mouvements en 2023	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	62 780 084	
Augmentation des primes d'émission	8 895 100	114 509 393
Écarts sur remboursements de parts	-2 383 940	-16 175 230
Écart sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats 2023 et amortissements	-888 793	-14 793 895
Commission de souscription	-1 214 227	-16 352 045
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2023	67 188 224	67 188 224

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2022	-2 409 243
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2023	-310 430
Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	
Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2023)	-12 500
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-2 732 174
- Immobilisations mise au rebut	-775 961
= PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	-3 508 135

Résultat de l'exercice

En Euros	2023
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :	6 712 496
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	4 920 357
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :	2 337 467
LE SOLDE PRÉLEVÉ EN REPORT À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	-545 328

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2023
les loyers :	9 590 897
les charges et taxes refacturées :	2 109 662
les produits annexes :	222 266
les reprises de provision pour créances douteuses :	473 704
les reprises de provision pour gros entretiens :	81 500
les transferts de charges immobilières	888 793
TOTAL	13 366 781

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des indemnités et droits facturés (32 574 €), à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (126 708 €) et à des frais de remise en état facturés suite à des départ de locataires (51 387 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (473 704 €), sont à mettre en regard des dotations constatées en charges pour 783 477 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges).

Charges de l'activité immobilière

En Euros	2023
CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS :	2 109 622
dont charges récupérables :	*1 268 643*
dont taxes récupérables :	*840 978*
les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :	837 439
les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	27 449
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	157 400
les charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif :	414 578
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	783 477
les travaux de gros entretiens :	16 734
les frais d'acquisition :	888 793
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES :	236 409
dont taxes non récupérables :	167 427
dont *pertes sur créances irrécouvrables :*	*63 700*
dont primes d'assurances :	*5 279*
dont charges diverses de gestion courante	2
TOTAL	5 471 900

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par SOFIPIERRE ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Les frais d'acquisitions du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (Cf. produits de l'activité immobilière).

Produits d'exploitation de la Société

Le poste « transfert de charges d'exploitation » correspond à la commission de souscription pour un montant de 1 214 227 €.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2023 s'établit à 1 014 076 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 601 420 €, sont constituées notamment :

En Euros	2023
des frais d'actes et de contentieux :	155 679
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	35 205
des honoraires d'expertise immobilière :	52 408
des honoraires de commercialisations :	29 651
des honoraires dépositaire :	32 000
des frais postaux :	20 440
de la TVA non récupérable :	24 404
des frais bancaires :	18 173
des honoraires de commissaire aux comptes :	19 500
des jetons de présence :	13 000
des diagnostiques (Amiante, structure, accessibilité) :	85 638
des frais de voyages et déplacements :	2 641
des honoraires de relocations :	5 124
des autres frais divers :	107 557
TOTAL	601 420

La SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée desEntreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE s'élève désormais à 0,35 % de la valeur ajoutée, soit un montant de 34 096 € en2023.

Résultat financier

Le résultat financier (430 383 €) correspond essentiellement à la rémunération de la trésorerie de la SCPI.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 2 726 € et correspond principalement à des indemnités perçues et versées dans le cadre de procédure des locataires (Article 700).-

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Néant.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt. Au 31 décembre 2023, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : rue du Général Perrier à Nîmes, Centre Commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse, rue Roger de la Fresnay au Mans, rue du Général Koenig à Compiègne, ZAC Danton à Courbevoie, rue Paradis à Romans-sur-Isère, ZAC de la chaussée Romaine à Saint-Quentin, boulevard Babin Chevaye à Nantes, rue de la Fécauderie à Auxerre, place Robert Schuman à Toulouse, rue de l'Hôtel de Ville à Arles, rue Romiguières à Toulouse, rue Muret à Toulouse, avenue Édouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille, rue Marie-Christine à Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Lier, rue Abdjistraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Dunkerque à Saint Omer, rue du temple à Auxerre, rue Hôtel aux Sables d'Olonne, rue du Général de Gaulle à Laval, rue Pierre Julien à Montélimar, Grande Rue Maurice Violette à Dreux, Boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés, rue de l'Assemblée Nationale à Lorient, Cours Lieutaud à Marseille, rue de Genève « Les Marronniers » à Gaillard, rue de Marchovelette à Namur, avenue Paul Langevin à Bagnols sur Cèze, avenue de Paris à Orléans , rue du Jeu de Ballon à Grasse, rue du Sallé à Quimper, avenue Victor Hugo à Saint-Raphaël, boulevard de la Libération à Marseille, rue des Archers à Lyon, rue du Pont des Marchands à Narbonne, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Ricard à Niort, place du Millénaire à Montpellier, rue Émile Jamais à Nîmes, rue de Noyon à Amiens, rue des Poëliers à Angers, rue de l'Arche Sèche à Nantes, place du Cap/rue Capietta à Menton, Centre Commercial Les Meillotes à Soisy-sur-Seine, boulevard Carnot à Cannes, rue Venture à Marseille, place Albert Cavet à Sanary-sur-Mer, rue Valdemaine à Angers.

Avals / caution

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, SOFIPIERRE est bénéficiaire de cautions bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2023 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 1 214 227 € HT, une commission de gestion d'un montant de 1 014 076 € HT et une commission arbitrage d'un montant de 12 500 € HT.

La SCPI SOFIPIERRE peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à SOFIPIERRE par GSA IMMOBILIER à ce titre en 2023 est de 2 621 € HT.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2022			Au 31 décembre 2023		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Commerces de centre-ville	71 301 195	83 286 000	11 984 805	70 551 195	79 835 000	9 283 805
Bureaux	36 569 466	47 270 000	10 700 534	36 569 466	44 135 000	7 565 534
Habitation	3 132 308	4 830 000	1 697 692	3 132 308	4 180 000	1 047 692
Moyennes surfaces de périphérie	3 016 185	4 594 000	1 577 815	3 016 185	4 554 000	1 537 815
Galeries de Centre Commercial	1 595 000	1 390 000	-205 000	1 595 000	1 390 000	-205 000
Activités	13 874 600	14 199 400	324 800	30 240 085	30 542 200	302 115
TOTAL	129 488 753	155 569 400	26 080 647	145 104 238	164 636 200	19 531 962

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

3.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
NIMES	30000	18-20, rue du Gal Perrier	SOFRADE	71	28/12/1990	454 448	612 726	73 816	1 140 989
			Commune de Nimes	50					
			Oceane	45					
			Bottega Nemausa	15					
			Bottega Nemausa	129					
			Pierter 2	206					
BOULOGNE	92200	39-41, rue de la Saussière	L'Agence RP	178	03/05/1994	2 640 417	561 845	111 382	3 313 644
			Optimdata	178					
			Optimdata	68					
			Decilia	182					
			SAS Workit	182					
			LS Advisors	160					
			ARC						
LES AYVELLES	08000	Centre Cial "Les Ayvelles" - Zone Cora	Lynus	144	03/03/2000	192 437		15 733	208 169
			AMS - Normandie Picardie	50					
			Lynus	149					
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	Boulangeries B.G	76	20/03/2000	109 763		8 984	118 748
			Les Halles Blachere Bernard	76					
CHATILLON	92320	4, ave St Exupéry	La Maison Bleue	105	02/08/2001	182 939		12 094	195 033
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	Libre	132	31/10/2001	103 208		6 081	109 289
PARIS	75016	21/23, rue de la Pompe	BOUCHARD	28	14/12/2001	73 176		6 088	79 263
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	Hunick la Défense	194	14/12/2001	594 551	17 500	24 394	636 445
			SOLEIL D'OR	104					
ROMANS SUR ISERE	26100	rue Paradis	PICARD SURGELES	396	11/10/2002	282 031		28 132	310 163
ST QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	1 283	29/07/2003	759 360	21 575	13 181	794 116
TOULOUSE	31000	8 rue Mesplé	Capgemini Technology Services	1 010	15/06/2004	1 456 000	238 066	135 015	1 829 082
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 rue de la Convention	Norauto	883	23/07/2004	1 000 000		65 710	1 065 710
AUXERRE	89000	14 place des Cordeliers	Optique des Cordeliers	89	04/11/2004	400 000	66 613	47 232	513 845
AUXERRE	89000	4 - 6 - 12 place des Cordeliers	Libre	249	04/11/2004				
PARIS	75014	132 av du Gal Leclerc 1 rue Poirier de Narcay	Joudinaud Optique	72	15/12/2004	280 000		32 561	312 561
PARIS	75009	19 rue de Liège / 58 rue Amsterdam	LAF	19	15/12/2004	61 000		7 133	68 133
PARIS	75005	28 rue Gay-Lussac	Artisan d'Iran	40	15/12/2004	182 000		21 182	203 182
PARIS	75011	112 rue du Chemin Vert	SYNERGIE	175	15/12/2004	241 000		28 032	269 032
PARIS	75006	6 rue du Dragon	SARL OG 157	61	15/12/2004	1 116 000	27 640	129 678	1 273 317
			Libre	38	15/12/2004				
PARIS	75010	16 Bld Magenta	Libre	258	15/04/2005	685 000	5 840	88 578	779 418
VERSAILLES	78000	1 rue Albert Sarrault	MARLY PLUS	388	28/04/2005	550 000		65 275	615 275
PARIS	75012	117 bis rue de Reuilly	PICARD SURGELES	202	10/05/2005	541 195		97 041	638 236
PARIS	75011	201 rue du Faubourg St Antoine	Nouille Shop	33	19/07/2005	228 000		26 488	254 488
EVRY	91000	56 bld des Coquibus	IDC Formation	337	27/12/2005	2 820 000	93 429	181 137	3 094 566
			IDC Formation	86					
			SASU Ingeus	219					
			AFCI	135					
			Libre	268					
LIMOGES	87000	10 av du Président Ramadier	Centre de formation Olivier Faure	88	06/01/2006	140 000		10 035	150 035
RUEIL MALMAISON	92500	35 rue du dr Zamenhof/23 rue de Maurepas	Vitale	75	12/02/2007	320 000		44 700	364 700
LILLE	59000	37 rue Lepelletier	Traiteur des Halles	77	06/04/2007	600 000		71 775	671 775
CHAMBERY	73000	9 rue Denfert Rochereau	NOCIBE (Parfumerie)	200	16/04/2007	720 000		85 470	805 470
NANTES	44000	2 boulevard Babin Chevaye	Mama	56	20/06/2007	300 000		19 009	319 009
			Bretaudeau Podo Orthèse	33					
			My Sweet Home	66					
AUXERRE	89000	22 rue de la Fecauderie	Libre	81	13/07/2007	130 000		16 884	146 884
PARIS	75011	50 rue de la Folie Régnault	Lin & Fang	45	27/07/2007	186 286	8 111		194 397
MONTREUIL	93100	19 rue des Deux Communes	Libre	76	27/07/2007	154 447			154 447
TOULOUSE	31000	2 place Robert Schuman	Joty	50	18/06/2008	122 000		16 382	138 382

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
ARLES	13200	9 rue de l'Hotel de Ville	VOLLE Stéphane	42	20/06/2008	160 000		23 050	183 050
TOULOUSE	31000	17 rue Romiguières	Yogo Toulouse	49	09/09/2008	320 000		43 800	363 800
LYON	69006	15 place Jules Ferry	Amophys	141	08/10/2008	2 450 000	203 292	232 914	2 886 206
			Centre Wetta Lyon	227					
			Proman 078	154					
			Me Goetz	119					
			SCP ANAF	315					
			Hexatio	213					
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 avenue de la source	M. Christophe SANJIVY (Cles audition)	124	25/03/2009	308 600	1 509	31 445	341 554
CREIL	60100	75-77 rue de la république	Modestyle	67	25/03/2009	166 800	1 619	16 251	184 670
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 avenue du Général de Gaulle	Touch Food	101	25/03/2009	266 926		27 440	294 366
CROISSY SUR SEINE	78290	5 boulevard Fernand Hostachy	SARL Elliot 2	74	25/03/2009	209 358		21 706	231 064
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 rue du Viaduc	Arturo Contis Issy	67	25/03/2009	204 206		21 264	225 470
TOULOUSE	31300	43 rue Muret	Kounouze	206	09/07/2009	278 330			278 330
AMBERT	63600	Place du Pontel	Distribution Casino France	1 604	01/12/2009	493 760	1 721	1 964	497 445
HOUDAIN	62150	rue du Général Mitry	Aldi Marché Cuincy	1 021	01/12/2009	881 954	18 801	3 451	904 206
TOURS	37000	35-37 rue Charles Gille	Détours de Loire	488	01/12/2009	804 433	47 823	3 063	855 319
			Virtual Xpérience	276					
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent Ilot 15 1 résidence Carré Churchill	Vilmorin Immobilier	64	27/09/2010	2 850 000		201 739	3 051 739
			Les Amoureux du Chocolat	74					
			SNC Loulou	163					
			À&B	230					
			M.Pierre SICSIC et M. Jean François COUCHE	82					
			Zen Touch - Fleurs de Massy	60					
			Société- LE TRAN	75					
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	Libre	166	17/12/2010	562 600	151 740	35 272	749 612
LILLE	59000	79 rue Nationale	Libre	89	30/03/2011	540 000	5 014	33 752	578 765
DUNKERQUE	59140	82-86 boulevard Alexandre III	Anouch	250	15/04/2011	630 000	1 388	74 663	706 052
OYONNAX	01100	75 rue Anatole France	Jules	155	20/05/2011	442 000		50 237	492 237
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	NOCIBE (Parfumerie)	251	20/05/2011	535 000		60 816	595 816
OYONNAX	01100	77 rue Anatole France	Libre	261	20/05/2011	737 000	18 418	83 878	839 296
OYONNAX	01100	99 rue Anatole France	Libre	91	20/05/2011	286 000		32 441	318 441
BRUXELLES	1020	182 rue Marie Christine	Delimmo	484	25/05/2011	780 000	34 715	126 345	941 060
CLICHY	92110	121 bis boulevard Jean Jaurès	SARL Maxin	162	08/06/2011	540 000		97 670	637 670
TOURNAI	7500	3 rue de la Tête d'Or	M. Ahmadzai Shamsuddin	138	28/06/2011	2 050 000	-6 893	265 509	2 308 616
			M.Mohamed Mouftah	87					
			Mednouny Sami	200					
			Libre	150					
			Libre	90					
			Libre	95					
PARIS	75009	32 bis Bld Haussmann	La pompadour	171	29/12/2011	12 642 500	85 737	1 154 863	13 883 099
			L & K International	116					
			SARL Ines	233					
			Ines Formation	234					
			Safeware	235					
			Observatoire Méditerranéen de l'Energie	234					
			Particulier	46					
			Particulier	54					
			Particulier	58					
			M. Thomas et Mlle Finidori	53					
			EXKI France	69					
			EXKI France	67					
			Particulier	20					
			Hugues Mangholz	36					
ARRAS	62000	18 rue Gambetta	Geoke	151	13/07/2012	420 000	1 890	29 488	451 378
BRUXELLES	1180	Chaussée d'Alsemberg 819	Libre	96	08/11/2012	800 000		128 562	928 562
SAINT ETIENNE	42100	5 Rue du 11 Novembre	DN	87	23/04/2013	250 000		33 901	283 901

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LIER	2500	Antwerpsestraat, 89	Bonco Homamed Sokona Concept	142	07/05/2013	950 000	-10 668	139 598	1 078 929
ANVERS	2020	Abdijstraat 151, Luxemburgstraat 34-36	Zeeman textielSupers	375	28/06/2013	775 000		82 644	857 644
AVIGNON	84000	28, Place des corps saints	Libre	55	30/08/2013	239 000		26 630	265 630
CLERMONT FERRAND	63000	27 Rue du 11 Novembre-29 rue du Cheval Blanc	Picture Store 1	325	29/08/2013	1 237 490		85 872	1 323 362
NANTES	44000	79-81, Rue du Maréchal Joffre	SARL Tanneau et Girard	170	17/09/2013	438 000	41 542	38 595	518 136
TARBES	65000	2 Rue du Maréchal FOCH	Groupe LK	44	16/09/2013	280 000		32 648	312 648
			Couleur Cacao	19	21/07/2014	120 000		8 874	128 874
NÎMES	30000	3 Rue Crémieux	Libre	286	27/09/2013	995 000		68 039	1 063 039
SAUMUR	49400	44 Avenue Saint Jean	Angelle	141	24/10/2013	315 000		39 572	354 572
PARIS	75001	158 Rue de Rivoli/2 Rue de l'oratoire	L'Etoile de Rivoli	215	20/11/2013	2 037 000		129 765	2 166 765
NICE	06000	18 Rue Lamartine/15 Rue Biscarra	Carrefour Proximité	210	26/11/2013	670 000	10 368	76 727	757 096
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 Rue Henri Dunant	BNP	497	12/12/2013	950 000		123 681	1 073 681
ORLEANS	45000	28 Rue Jeanne d'Arc	Libre	113	12/12/2013	280 000		42 650	322 650
LILLE	59000	94 Rue Nationale	M.Maaref Mohammed	258	10/02/2014	600 000		84 781	684 781
MONTELIMAR	26200	76, Rue Pierre Julien	Mmes Haddou Nathalie et Fiona (Société Bride)	94	28/03/2014	347 833	-2 987	25 702	370 547
SAINT OMER	62500	1 Rue Dunkerque	Libre	284	27/03/2014	515 000		65 807	580 807
ELBEUF	76500	10 Rue des Martyrs	Caisse d'Epargne Prévoyance Normandie	734	14/04/2014	1 010 000		130 160	1 140 160
AUXERRE	89000	59 Bis, Rue du Temple	SARL APA (Les chocolats de Neuville)	25	18/04/2014	30 500		7 329	37 829
AUXERRE	89000	66 Rue du Temple	François Nicolas HIBIKI (Le Bar du Temple)	229	18/04/2014	86 000		14 738	100 738
AUXERRE	89000	61 Rue du Temple	Libre	116	18/04/2014	113 500		17 868	131 368
SABLES D'OLONNE	85100	20 Bis, 20 Ter, Rue Hôtel	SARL 2 Copines	46	07/05/2014	300 000	8 331	39 245	347 576
			SARL 2 Copines	32					
			Libre	8					
PARIS	75010	115 -117 Rue Lafayette	Le Crédit Lyonnais	190	28/05/2014	1 380 000		160 161	1 540 161
LAVAL	53000	55 Rue du Gal De Gaulle	SARL Orange Styles	158	30/06/2014	430 000		47 804	477 804
MONTELIMAR	26200	11 Rue Pierre Julien	Libre	91	02/07/2014	185 000	1 331	28 486	214 817
DREUX	28100	48/50 Grande Rue Maurice Violette	Mme Deslandes	374	21/07/2014	450 000		31 607	481 607
PARIS	75013	16 Rue de Tolbiac	SARL Ferdawes	30	28/08/2014	270 000		37 649	307 649
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 Bd Créteil	SA Georges Kaieli	33	29/08/2014	300 000		37 081	337 081
			Libre	32					
CHOLET	49300	87-89 Rue Nationale	Libre	284	28/08/2014	750 000	-6 010	100 314	844 304
LORIENT	56100	11 Rue de l'Assemblée Nationale	Les Tiroirs des Filles	128	10/09/2014	330 000		41 984	371 984
MARSEILLE	13001	2 Cours Lieutaud	Kiffance Extrême	69	24/09/2014	189 000		35 211	224 211
GAILLARD	74240	136 Rue de Genève "Les Marroniers"	SNC Tabac Porte de France	136	20/10/2014	418 000		50 534	468 534
NAMUR	5000	Rue de Marchovelette 39/Rue Bailly 1-3-5	Libre	160	06/11/2014	800 000		109 527	909 527
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 avenue Paul Langevin	Libre	46	12/12/2014	155 000		22 976	177 976
LYON	69005	85-92 quai Pierre Scize	Dayte	190	22/12/2014	950 000	5 297	93 313	1 048 610
			Mtair	53					
			Wheelystart	218					
			Bietry Musique	138					
			Bietry Musique	-					
ORLEANS	45000	9 avenue de Paris	L'Assiette Gourmande (M.Khaldoun-Mme Coudy)	112	05/02/2015	228 000		28 924	256 924
PARIS	75011	78 Bd Richard Lenoir	SAS Etablissements Boch Frères	190	17/02/2015	820 000		79 090	899 090
PARIS	75004	6 rue Saint Bon	SAS L'Alsacien	87	06/03/2015	820 000		96 425	916 425
GAGNY	93220	32 rue Jean Jaurès	SAS Villemomble Optique	79	09/03/2015	690 000	4 594	92 340	786 935
			SARL Bijouterie Petit	50					
			M.G.S	64					
VALENCIENNES	59300	8-10-12 rue de la Vieille Poissonnerie	Cheaper	136	20/03/2015	630 000	-2 074	80 243	708 169

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75007	14 rue Chomel	SCM Centre d'Echographie Sèvres Babylone	93	24/03/2015	1 700 000		112 828	1 812 828
			SCM Dentaire Chomel	137					
NANTES	44000	20 rue Racine	SARL AD Nantes	199	10/04/2015	850 000	5 685	93 905	949 590
			Libre	119					
SAINT BRIEUC	22000	51 rue Saint Guillaume	SC Retail Saint Brieuc	166	13/04/2015	690 000		82 413	772 413
GRASSE	06130	10-12 Bd du Jeu de Ballon	Libre	30	17/04/2015	120 000		20 185	140 185
TOURS	37000	33 avenue de Grammont	SARL P.A.G	39	20/05/2015	530 000		69 405	599 405
			Gaj	45					
			SARL L'Audiophile	199					
LEVALLOIS PERRET	92300	79 rue Aristide Briand	LI-DA	56	18/06/2015	470 000		62 281	532 281
PARIS	75009	41 rue de Rochechouart-3 rue de la Tour d'Auvergne	Le Comptoir	35	25/06/2015	285 000		30 399	315 399
LYON	69002	46 rue Président E.Herriot-7 et 9 rue de la Poulaillerie-8 et 10 rue St Nizier	SAS Aerialgroup	95	10/07/2015	1 683 689		222 103	1 905 792
			SAS L'Atelier des Chefs	54					
			SAS L'Atelier des Chefs	222					
VILLEURBANNE	69100	31 Cours Tolstoï	Monette Lefebvre	111	10/07/2015	332 209		43 353	375 562
			Elegance Coiffure	123					
COGNAC	16100	2 place d'Armes	Nocibe France Distribution	860	04/08/2015	560 000	17 878	64 156	642 034
QUIMPER	29000	14-16 rue du Sallé et 1 bis rue de Kergariou	SARL Greyhound	131	06/08/2015	230 000		32 888	262 888
SAINT LAURENT DU VAR	06700	375 avenue du Gal Leclerc	Picard Surgelés	280	23/09/2015	910 000		104 846	1 014 846
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	SARL Ginio	118	05/10/2015	330 000	12 187	42 153	384 340
SAINT RAPHAEL	83700	24 avenue Victor Hugo-72 place Galliéni	Audika France	90	06/07/2016	230 000		30 113	260 113
PONTIVY	56300	45 rue Nationale	Okaïdi	120	06/11/2015	600 000		69 770	669 770
PARIS	75015	171 rue de la Convention-154 rue Blomet	SARL Comptoir SPE	89	10/11/2015	574 120		60 901	635 021
GRASSE	06130	15-17 boulevard du Jeu de Ballon	Pharmacie Cazals	205	15/12/2015	738 400	2 987	55 214	796 602
MARSEILLE	13001	10 boulevard de la Libération	Auchan Hypermarché	242	22/12/2015	400 000	3 094	47 758	450 851
LYON	69002	14 rue des Archers	Beoalpes	69	22/01/2016	280 000	11 253	34 680	325 933
NARBONNE	11100	19 Rue du Pont des Marchands	Claire's France	252	10/03/2016	450 000	7 387	58 666	516 053
VILLEMOMBLE	93250	4 rue Montel	NJH Distribution	413	29/03/2016	442 650		55 984	498 634
NIORT	79000	11 rue Ricard-30 rue Faisan	Libre	155	30/06/2016	470 000		55 574	525 574
MONTPELLIER	34000	7 et 9 place du Millénaire	Lakhi	136	28/07/2016	380 000		50 460	430 460
NIMES	30000	8 rue Emile Jamais	Marziou	401	07/09/2016	570 000		67 961	637 961
AMIENS	80000	1-3-5 rue de Noyon-2 rue Lamartine	Bonbons des Iles	189	08/09/2016	375 000		49 185	424 185
SAINT MALO	35400	5 rue Broussais-4 passage de la Grande Hermine	Hemera	67	14/09/2016	786 000		58 737	844 737
ANGERS	49000	21 rue des Poëliers	Vabbe - Epicerie Italienne	39	21/09/2016	318 500		22 634	341 134
NANTES	44000	3 rue de l'Arche Sèche-3 place du Bon Pasteur	Platinium	48	28/11/2016	425 000		29 749	454 749
QUIMPER	29000	43 rue Kéréon	IKKS Retail	318	28/11/2016	767 000	6 119	63 894	837 013
MENTON	06500	6 Place du Cap-10 rue Ciapetta	Puglia	44	19/01/2017	394 000		58 041	452 041
AVIGNON	84000	34 boulevard Saint Michel	Foncia Fabre Gibert	716	31/01/2017	1 030 000	16 005	76 061	1 122 066
PARIS	75017	2 bis rue Logelbach	Libre	182	29/03/2017	833 500	93 633	64 857	991 990
PARIS	75008	155 rue du Faubourg Saint-Honoré	Homyz Studio	120	29/03/2017	980 200		76 273	1 056 473
PARIS	75006	9 rue Danton	Aletinetine	129	29/03/2017	695 300		55 904	751 204
BESANCON	25000	3 rue des Granges	Pokawa Besançon	64	12/05/2017	350 000		47 249	397 249
BESANCON	25000	44 Grande Rue	Bisson	88	12/05/2017	450 000		60 748	510 748
SOISY SUR SEINE	91450	Centre Cial Les Meillottes-Rue de la Forêt-Rue de l'Ermitage	Sari Mantovani	172	12/05/2017	675 000	136 287	89 088	900 375
			Mme Carole Gautier	70					
			Nico-Coaching-Soisy	151					
			Nico-Coaching-Soisy	115					
			O Jardins des Sens	6					
CANNES	06400	74 boulevard Carnot	JMKoncept	100	03/07/2017	408 000		43 771	451 771

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
BORDEAUX	33000	20 à 34 rue de Tauzia-24 rue Peyronnet-1 à 17 rue Jean Descas	SNCF	195	03/10/2017	3 700 000	252 893	420 372	4 373 265
			SNCF	450					
			SNCF	155					
			Wimoov	208					
			Eryma Télésurveillance	195					
			Eryma Télésurveillance	189					
			Euro Cargo Rail	232					
			Crédit Immobilier de France SOFIAP	129					
			Partenarail	107					
			44 parkings	-					
LYON	69002	4 rue du Plat	J et B Rodde	42	11/10/2017	225 000		14 199	239 199
LYON	69002	18 rue Childebert	Eovi-MCD Mutuelle	55	11/10/2017	630 000		48 811	678 811
BISCARROSSE	40600	156 avenue de la Plage-40 rue des Tamaris	Mercure	366	26/10/2017	880 000		64 350	944 350
			Mme Pinaud Laure	37					
COLOMIERS	31770	Centre Cial Plein Centre - Rue du Centre - 11 allée du Périgord	OC Colomiers	220	03/11/2017	920 000		72 650	992 650
			Mme Hurtado	87					
			Soufyane Hamadouche	40					
			Etablissements Nicolas	73					
MARSEILLE	13001	19 rue Venture	Good	41	06/11/2017	270 000		35 799	305 799
SANARY-SUR-MER	83110	10 Place Albert Cavet	Les 3 M	96	01/12/2017	320 000		42 450	362 450
ANNEMASSE	74100	16 rue de la Gare	Damart-Serviposte	236	28/12/2017	880 000		71 650	951 650
ANGERS	49100	17-19 rue Valdemaine-2 rue Bodinier	Angers 55	33	29/12/2017	315 000		22 586	337 586
TOULOUSE	31000	5-7 rue du Moulin Bayard	Axe travail temporaire	109	12/02/2021	6 400 000	69 872	610 850	7 080 722
			Intérim 31	71					
			Nacarat	315					
			Oasys Sud Ouest	122					
			Accenture	186					
			Tal Studio	343					
			Tal Studio	129					
			Serthy Ingénierie	112					
			TSO Catenaires	312					
			TSO Catenaires	243					
LE HAVRE	76620	5-13 rue Saint Just	Legal	13 486	30/06/2021	5 015 240	8 252	225 378	5 248 870
VILLENEUVE LES BOULOC	31260	1 avenue de Fontreal	Danone produits frais France	5 723	30/08/2021	5 840 000	52 247	639 828	6 532 075
SAINT-PRIEST	69800	220 rue Ferdinand Perrier	MP Filtri France	1 265	01/10/2021	2 260 000		123 443	2 383 443
MONTPELLIER	34000	ZAC Port Marianne Jacques Cœur	Kaufman & Broad Languedoc Roussillon	478	28/01/2022	1 650 000		134 100	1 784 100
			Legalplace	190					
LILLE	59000	54-56-58 rue Nationale	E-Consulting	142	10/06/2022	3 850 000		308 767	4 158 767
			Crea'Tech	141					
			Meilleur placement	356					
			Anthea RH Conseils	141					
			Aktehom	122					
			Peps diffusion	143					
AIX-EN-PROVENCE	13080	Quartier de la Plaine des Milles - Division Les Milles	Linxo	793	15/06/2022	1 820 000		229 100	2 049 100
DARDILLY	69570	15 chemin du plateau	Pro expertise	392	29/06/2022	1 900 000	8 686	177 940	2 086 626
			Urban Echo	350	29/06/2022				
BORDEAUX	33000	3 rue Lafayette	Sofidy	87	20/09/2022	475 000		59 777	534 777
GENAS	69700	12 Rue André Citroën	Saccinto	1 340	29/06/2023	4 600 000		463 687	5 063 687
			Tarvel	3 394					
PETIT COURONNE	76650	72 C rue Aristide Briand	Chronopost	7 229	22/09/2023	8 145 485		196 405	8 341 890
VOURLES	69390	8 rue des mûriers - ZA les Plattes	Azergo	2 216	28/12/2023	3 620 000		260 915,00	3 880 915,00
TOTAL GÉNÉRAL				**78 757**		**145 104 238**	**2 885 726**	**13 269 889**	**161 259 854**

Rapport du conseil de surveillance

4

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 9 mars 2023, le 1 juin 2023, le 16 novembre 2023 et le 11 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2023 et perspectives 2024.

À l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion. La qualité du patrimoine de votre SCPI et ses performances financières sont là pour en témoigner.

En matière d'investissements, Sofipierre a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition d'actifs immobiliers d'activité/logistique pour un montant total de 17,3 M€ générant une rentabilité immédiate moyenne de 5,7 %. Ces acquisitions ont permis à votre SCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine au travers de trois opérations situées en région proche des grandes métropoles à Genas (69), Petit-Couronne (76) et Vourles (69).

La Société de Gestion a aussi cédé au cours de l'année un mur de commerce situé place Charles Menguy au Conquet (29), vacant depuis 2018 au sein d'une zone marquée par une importante vacance structurelle, pour un montant global de 500 K€ net vendeur, en deçà de la dernière valeur d'expertise et constatant une moins-value nette de fiscalité de -309 K€.

Les actions de la gestion ont en outre permis de relouer huit surfaces commerciales de centre-ville, trois surfaces de bureaux, une surface d'habitation, de renouveler deux baux, pour un total de loyers annuels obtenus de 617 K€ au titre de ces opérations locatives (en hausse de 8,6 % par rapport aux loyers précédents), et de percevoir des indemnités de déspécialisation.

Les comptes individuels de la SCPI Sofipierre qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

Le résultat de l'exercice 2023 de 6 712 496 € a permis à la Société de Gestion de distribuer aux associés un dividende ordinaire de 30,96 € par part au titre de l'exercice, en hausse de +1,6 % par rapport à l'année précédente. Rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2023, ce dividende procure un rendement de 4,73 %. En outre, les diverses provisions d'usage ont été constituées, et notamment la provision pour gros entretiens qui totalise 157,4 K€ à la fin de l'exercice.

On observe à périmètre constant, une baisse de la valeur du patrimoine immobilier de -4,5 % par rapport à 2022. La valeur de reconstitution par part est de 598,36 € à fin 2023, en repli de -5,84 % par rapport à fin 2022. Cette diminution résulte de l'effet conjugué de la baisse des expertises et de travaux immobilisés réalisés.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Béatrice PARENT

Présidente du Conseil de Surveillance

Rapports des commissaires aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2023)

5

5.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 62

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 64

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

5.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI SOFIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiqués dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées, s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.5.1 de l'annexe, les valeurs des placements immobiliers, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels, des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion.

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle, conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Bry-sur-Marne, le 29 mars 2024

Le Commissaire aux Comptes

FITECO

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient selon l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 19-1 de vos statuts mis à jour le 02 juin 2022 :

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la Société de Gestion SOFIDY a été fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets. Cette convention résulte de l'article 19 -1 de vos statuts.

  Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2023 un montant de 1 014 076,44 €.

- La rémunération de la Société de Gestion SOFIDY pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et l'exécution des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse.

  À ce titre, un montant de 1 214 227,18 € a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2023.

- La Société de Gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société.

  À ce titre, la commission due à la société de gestion SOFIDY sur les cessions intervenues en 2023 s'élève à 12 500 € HT. Cette commission est prélevée sur les réserves des plus-values réalisées.

Fait à Bry-sur-Marne, le 29 mars 2024

Le Commissaire aux Comptes

FITECO

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

Rapport périodique SFDR

6

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: *SOFIPIERRE (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : *SCPI00001129*

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 50 % d'investissements durables. ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social :** ____%	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Par **investissement durable,** on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIPIERRE géré par SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIPIERRE met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIPIERRE, quatre indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000m² :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et au cours des périodes précédentes ?

Indicateurs	Année 2023	Année 2022	Variation	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	181,43kWh$_{EF}$/m²	218,91 kWh$_{EF}$/m²	-17,12 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. *Source de données :* 27 % de données réelles 73 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0 %	0 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue	90,44 %	0 %	+90,44 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	0 %	0 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques.	100 %	100 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	99,60 %	59,03 %	+40,57 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIPIERRE s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 50 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

Etendre les objectifs DEET[1] au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

Sur l'exercice 2023, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	2023	Objectif	2022	Source & méthodologie
Objectif à 2030 **Part des actifs (en valeur) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)**	6,78 %	50 %	3,64 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire , sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 27 % données réelles 73 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Objectif à 2025 **Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)**	0 %	50 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées), sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Objectif à 2025 **Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations**	0 %	50 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	**0 %**	**50 %**	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

(1) Dispositif Eco énergie tertiaire

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

SOFIPIERRE met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIPIERRE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPIERRE, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Sur l'exercice 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédent, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWh/m²
- Emissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	2023	2022	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds *Source de données :* 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	84,63 %	88,58 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). *Source de données :* 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO2eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 0 $kgCO_2eq$ Scope 2 : 18 741,47 $kgCO_2eq$ Scope 3 : 928 338,49 $kgCO_2eq$ Total : 947 079,97 kgCO2eq	Scope 1 : 0 $kgCO_2eq$ Scope 2 : 92 266,39 $kgCO_2eq$ Scope 3 : 1 069 207,17 $kgCO_2eq$ Total : 1 161 473,57 kgCO2eq	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. *Source de données :* 27 % données réelles 73 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWhEF/m²	189,69 kWhEF/m²	267,26 kWhEF/m²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. *Source de données :* 27 % données réelles 73 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIPIERRE, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficients énergétiquement

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

Emissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

- Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments
- Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Rue André Citroën, Genas (69)	LOG/ACT	2,9 %	FRANCE
Rue Aristide Briand, Petit-Couronne (76)	LOG/ACT	5,0 %	FRANCE
Rue des Mûriers, Vourles (69)	BUR/ACT	2,2 %	FRANCE

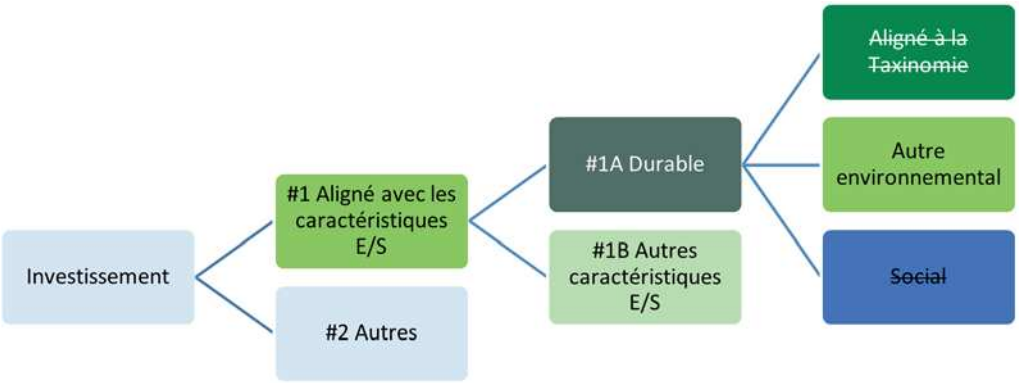
La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100 % des actifs du fonds

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0 % des actifs du fonds.

Quelle était l'allocation des actifs ?



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

La SCPI SOFIPIERRE s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 50 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 50 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
  - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
  - 50 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
  - 0 % ont un objectif social.

La SCPI SOFIPIERRE n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice N ont été dans les secteurs suivants :

- 86,2 % en activité/logistique
- 13,8 % en bureaux

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI SOFIPIERRE vise à investir à minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

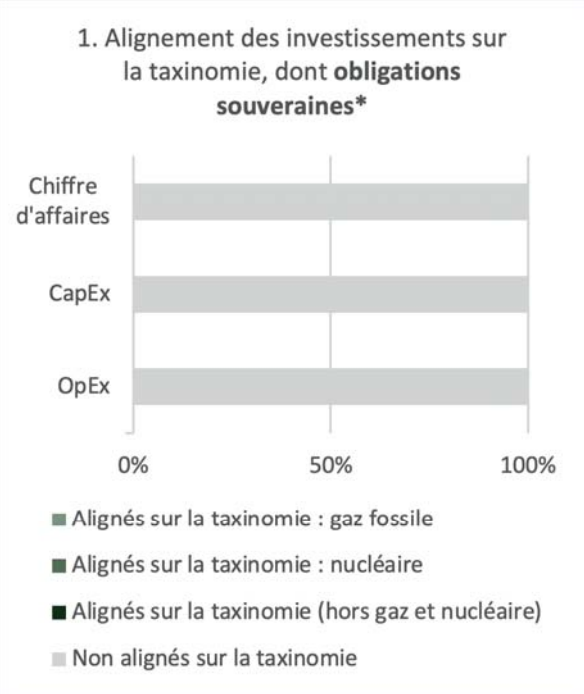
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

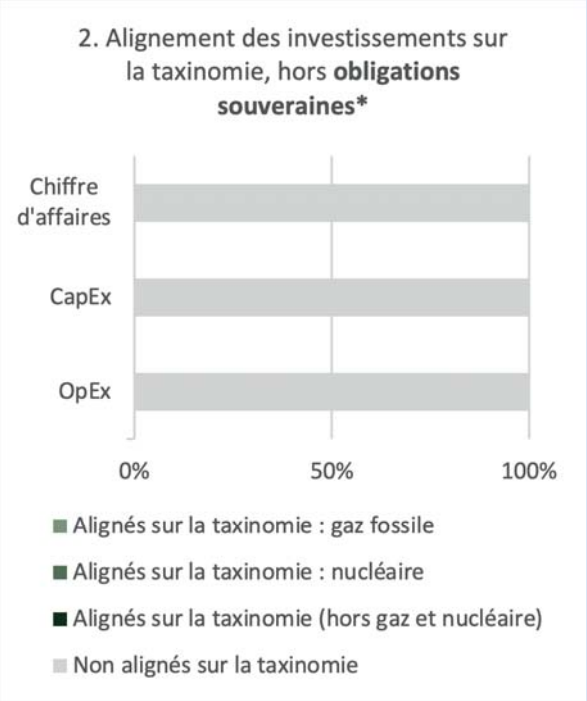
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non La SCPI SOFIPIERRE n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements de la SCPI SOFIPIERRE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SCPI SOFIPIERRE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI SOFIPIERRE sa contribution substantielle à ces enjeux.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 50 %.

Par nature, la SCPI SOFIPIERRE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI SOFIPIERRE sa contribution substantielle à ces enjeux.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI SOFIPIERRE n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?

Non concernée.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concernée.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

La SCPI Sofipierre
FranceSCPI.com

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 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

SOFIDY 04-2024 | DOCUMENT RÉALISÉ PAR SOFIDY | PHOTOS SYLVAIN BARDIN, PHILIPPE CABARET | RA-SP-042024-FR-2-1335

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

BY TIKEHAU CAPITAL