



## Bulletin trimestriel d'information

 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 136

 Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023

Chers Associés,

Dans un contexte immobilier rendu difficile par la remontée importante et rapide des taux d'intérêt, votre SCPI tire bien son épingle du jeu avec une collecte brute de 7,2 M€ au premier semestre qui démontre la confiance des épargnants pour investir dans un patrimoine immobilier tertiaire bien acheté, bien géré, bien placé et très mutualisé.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 15 M€ et d'un taux d'endettement maîtrisé de 28 %, majoritairement à long terme amortissable et à taux fixe, votre SCPI est en position de force pour saisir dans le contexte de marché de nouvelles opportunités d'investissement à bon compte au cœur des métropoles dynamiques. A ce titre, votre SCPI a finalisé l'acquisition d'un actif d'activité et de bureaux à Genas (69) pour un montant de 5 M€ et est engagée dans une nouvelle acquisition pour une surface logistique à Rouen (76) pour un montant de 8 M€ conformément à sa stratégie de diversification dans cette classe d'actif. Elle cible en effet un portefeuille équilibré entre commerces-bureaux-logistique/activité.

La bonne dynamique locative au deuxième trimestre s'illustre par le maintien d'un taux d'occupation à un niveau élevé de 94,6 % et par des nouvelles prises à bail concernant plus de 400 m<sup>2</sup>. Elle traduit également la forte capacité de votre patrimoine à répercuter l'inflation dans les loyers à travers l'indexation, en portant la progression des loyers des surfaces relouées et renouvelées depuis le début de l'année à +9 % en moyenne par rapport aux loyers précédents.

L'indexation progressive des loyers (les indices ILC et ILAT ayant respectivement augmenté en juin de +6,7% et +6,5% sur un an) dans un environnement inflationniste et le placement de sa trésorerie excédentaire (à +4,0 % en moyenne à fin juin 2023) sont autant de moteurs additionnels de la performance à venir.

Ces bonnes performances permettent d'affiner la fourchette de dividende annuel<sup>(2)</sup> ente 30,00 € et 31,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023 soit un taux de distribution brut prévisionnel entre 4,58 % et 4,81 %. L'acompte sur dividende du second trimestre s'établit à 7,05 € par part, stable par rapport à l'acompte du second trimestre 2022.

Sofipierre parvient donc à poursuivre son développement sur 2023 dans de bonnes conditions tout en maintenant une gestion dynamique de son patrimoine.

Nous vous remercions de votre confiance.

Votre Société de Gestion.

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

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

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

### + 5,10 %

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

### + 10,13 %

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

### 94,59 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

### 156,7 M€

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2023

### 155

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2023

### 2 168

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2023

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

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

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

# Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2023

160,2 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPIERRE

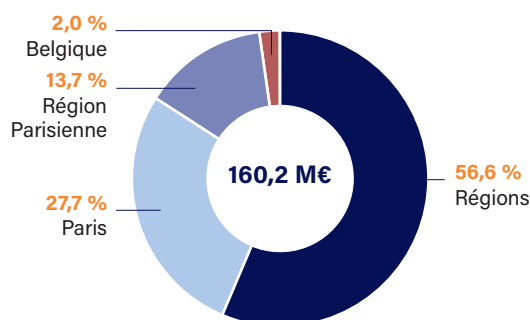
155  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
294 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements de manière diversifiée à la fois vers les commerces, les bureaux et la logistique. La Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et prudente afin de poursuivre la mise en oeuvre de son plan de diversification.

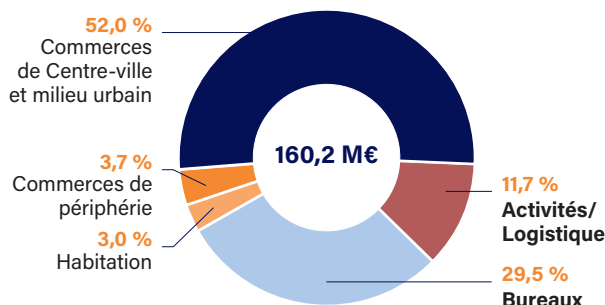
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2023

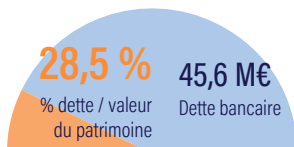


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2023



## Point sur l'endettement au 30 juin 2023



5 ans et 10 mois  
Maturité moyenne de la dette,  
dont 89 % amortissable.

## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

GOVERNANCE  
ET INVESTISSEMENT  
RESPONSABLE



CHANGEMENT  
CLIMATIQUE  
ET BIODIVERSITÉ



DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE



SATISFACTION CLIENT  
ET RELATION AVEC  
LES PARTIES  
PRENANTES  
EXTERNNES



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

# Les investissements du trimestre

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

Au cours de l'année 2023, la Société compte poursuivre sa stratégie d'investissement sélective et de diversification avec des acquisitions d'actifs immobiliers prioritairement de bureaux et de logistique-activité.

Au deuxième trimestre, votre SCPI a achevé l'acquisition d'un actif de bureaux et d'activité situé rue André Citroën à Genas (69), pour un montant de 5,0 M€. Ce bien, d'une surface de 4 734 m<sup>2</sup>, 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).

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Logistique /Activité	Genas (69) - 12 rue André Citroën	Multi-locataires <sup>(1)</sup>	4 734 m <sup>2</sup>	5 054 100 €	29/06/2023
<b>Total</b>			<b>4 734 m<sup>2</sup></b>	<b>5 054 100 €</b>	

(1) Saccinto, Terrideal

Au 30 juin 2023, Sofipierre est engagée dans un nouveau projet d'investissement portant sur l'acquisition d'un entrepôt situé à proximité de Rouen (76). Cet engagement porte sur un actif d'une surface d'environ 7 000 m<sup>2</sup> pour un prix de 8,1 M€. Le bien est localisé sur l'axe logistique majeur Le Havre-Paris à proximité de l'autoroute A13 et en bordure de Seine.

À RETENIR  
▼

5,1 M€

MONTANT INVESTI SUR LE  
TRIMESTRE  
(FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR LE TRIMESTRE

4 734

SURFACE ACQUISE SUR LE  
TRIMESTRE

8,1 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/06/2023



Rue André Citroën - Genas (69)



Rue du Dragon - Paris (6°)



Chemin du Plateau - Dardilly (69)

## Les arbitrages en cours

Les actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'acquisition actuels de la Société sont arbitrés afin de réinvestir le produit des ventes sur des actifs aux fondamentaux en ligne avec la stratégie d'investissement.

Une surface de commerce située au Conquet (29) est ainsi en cours de cession pour un montant prévisionnel d'environ 500 K€, en-dessous de la dernière valeur d'expertise (660 K€) mais qui s'explique par la vacance prolongée d'une partie des surfaces, située au sein d'une zone marquée par une importante vacance structurelle.



# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début du semestre sont résumées dans le tableau ci-dessous :  
(hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	261 m <sup>2</sup>	92 034 €	95 000 €
Relocations	4	1 243 m <sup>2</sup>	171 933 €	193 305 €
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>1 504 m<sup>2</sup></b>	<b>263 968 €</b>	<b>288 305 €</b>

## Principales relocations du trimestre

### Lier (Belgique) - 89 Antwerpsestraat :

Relocation d'une surface de 142 m<sup>2</sup> à une activité de prêt-à-porter à Lier (Belgique) 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.

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

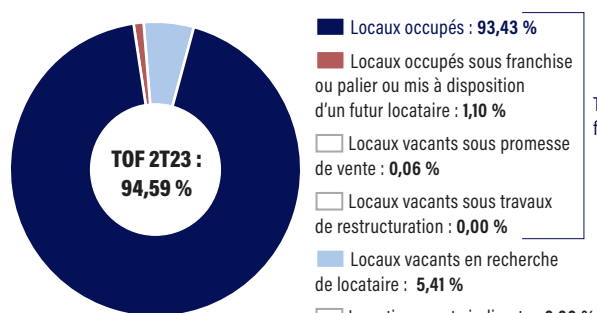
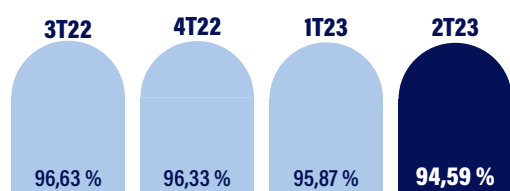
Relocation d'une surface alimentaire de 260 m<sup>2</sup> à Tournai (Belgique) pour un loyer de 21 K€, soit une hausse de +18 % par rapport au loyer précédent (18 K€).

## Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent des actifs situés rue Dunkerque à Saint-Omer (62), chemin du Plateau à Dardilly (69), boulevard Magenta à Paris (10<sup>e</sup>) représentant un loyer annuel d'environ 115 K€. Les équipes de gestion sont mobilisées pour la commercialisation des actifs vacants laquelle est souvent initiée en amont de leurs libérations.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du second trimestre 2023 s'établit à un niveau élevé de 94,59 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre.



Taux d'occupation financier : **94,59 %**

Au 30 juin 2023 la vacance est répartie sur 28 unités locatives.

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

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 2T 2023

**7,05 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 6,90 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2022	Prévision 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	6,99 €	6,99 €
2 <sup>e</sup> trimestre	7,05 €	7,05 €
3 <sup>e</sup> trimestre	7,11 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	9,33 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>30,48 €</b>	<b>Entre 30,00 € et 31,50 €</b>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 entre **30,00 €** et **31,50 €** par part, **soit un taux de distribution<sup>(1)</sup> compris entre 4,58 % et 4,81 %** (non garanti). Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres. Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2022 :

**5,10 %**

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

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

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

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

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022

523,49 €

Valeur  
de réalisation

635,45 €

Valeur  
de reconstitution

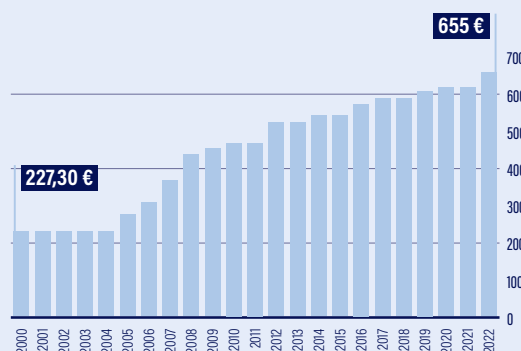
### Prix de souscription

**+4,00 %**

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

### Historique du prix de souscription

à date de rédaction du bulletin trimestriel



## La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2022

+ 6,45 %

TRI 10 ans

+ 7,50 %

TRI 15 ans

+ 11,99 %

TRI 20 ans

+ 10,13 %

TRI depuis  
la reprise  
de la gestion  
par SOFIDY  
en 1999

Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE  
DES PARTS

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

suivant la souscription  
et son règlement à la SCPI

**655 €**

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

**589,5 €**

PRIX DE RETRAIT  
DE LA PART DE SOFIPRIERE

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

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**2 637 030 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**732 159 €**  
MONTANT RETIRÉ

**156 731 675 €**  
CAPITALISATION  
AU 30/06/2023

**36 371 320 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/06/2023  
(VS 35 026 424 € AU 31/12/2022)

**239 285**  
NOMBRE DE PARTS

**4 026**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**1 242**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE  
AU 30/06/2023

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique immobilier commercial à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1989
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	FITECO
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

## À noter !

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 1<sup>er</sup> juin 2023, huit sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Madame Françoise LEROY, Monsieur Olivier BLICQ et Madame Béatrice PARENT. Ont été réélus pour deux ans Monsieur Régis GALPIN, Madame Julie PERNOT et Monsieur Laurent GRAVEY. Ont été réélus pour un an la société SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER ainsi que Monsieur Yves BOUGET. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.



## La politique de souscription et de retraits

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans les 15 premiers jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la Société de Gestion 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

### Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIPIERRE publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

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