



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 141

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Chers Associés,

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

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Concernant votre SCPI SOFIPIERRE, les travaux d'expertises de fin d'année menés font ressortir une hausse annuelle de la valeur du patrimoine de +1,7 % sur un an. Cette progression traduit la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit votre SCPI ainsi que la qualité et la granularité de son patrimoine.

La fin d'année 2024 a été marquée par un fort dynamisme pour votre SCPI, avec l'exécution d'une opération clé : la vente d'un actif historique de son patrimoine, un immeuble à usage mixte situé Boulevard Haussman, à deux pas des grands magasins et de la Gare Saint-Lazare. Cet actif détenu en pleine propriété d'une surface globale de 1 595 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix net vendeur de plus de 21,6 M€, supérieur de +10 % à la valeur d'expertise au 31 décembre 2023 et de +71 % à son prix d'achat. De façon plus globale, SOFIPIERRE a mené une politique d'arbitrage dynamique, lui ayant permis de réaliser un volume de cessions de 22,3 M€ et démontrant la capacité de votre SCPI à créer de la valeur pour ses épargnants avec la génération de plus-values nettes de plus de 29 € par part (équivalente à 11 mois de distribution).

Votre SCPI a réalisé simultanément à la vente de l'actif du Boulevard Haussmann, une prise de participation pour un montant de 8,6 M€ dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales de premier plan générant une rentabilité immédiate moyenne de 8,0 %<sup>(2)</sup>.

Votre fonds termine l'année avec une trésorerie supérieure à 10 M€, ce qui la met en très bonne position pour saisir de nouvelles opportunités d'acquisition à des conditions attractives au cours de l'année 2025. Par ailleurs, votre SCPI affiche un taux d'occupation financier de 94,1 % en progression au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 avec la relocation de quatre actifs ce trimestre, reflétant la qualité intrinsèque des actifs et l'implication des équipes de gestion.

**Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI verse un dividende global au titre de l'exercice 2024 de 32,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, en progression par rapport à l'exercice précédent, faisant ressortir un taux de distribution de 6,20 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup>. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2024 ressort ainsi à 7,05 € par part (stable par part au trimestre précédent), auquel s'ajoute le versement d'un dividende exceptionnel d'un montant de 4,00 € par part. Elle vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 %<sup>(3)</sup> en 2025.**

Nous vous remercions de votre confiance.

### Votre Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Dividende au titre de l'année 2024 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 2024. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 12,7 % et une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIIM.

<sup>(2)</sup> La rentabilité immédiate 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 exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

<sup>(3)</sup> Cette fourchette de dividende annuel prévisionnel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**

**+ 6,20 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2024<sup>(1)</sup>

**+ 9,78 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS LA REPRISE DE LA  
GESTION PAR SOFIDY EN 1999

**94,12 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**146,3 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**156**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**2 284**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

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

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

# Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

155,0 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPIERRE

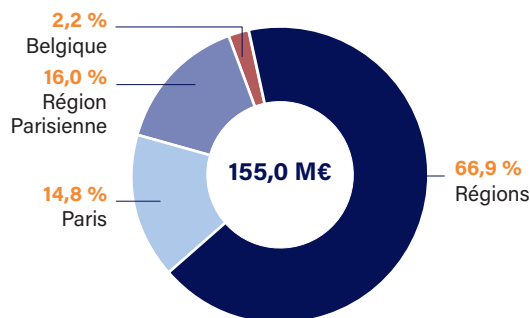
156  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
376 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

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

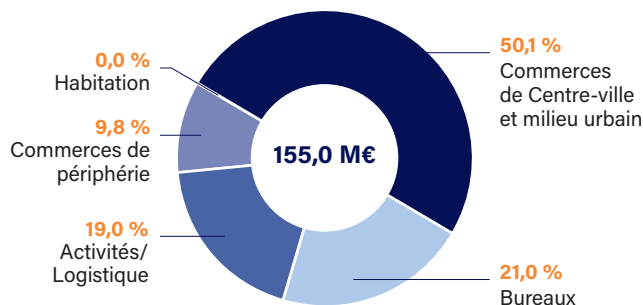
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2024

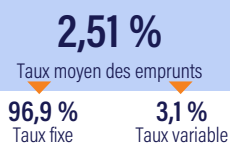
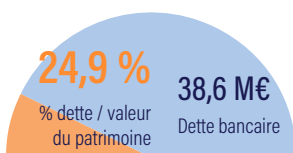


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2024



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2024



5 ans et 5 mois  
Maturité moyenne de la dette,  
dont 76 % amortissable.



# Les investissements 2024

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

Au cours du quatrième trimestre, votre SCPI a participé à hauteur de 6,9 % à l'acquisition de trois parcs d'activités commerciales situés en périphérie de Clermont-Ferrand à Riom (63), en périphérie de Lyon à l'Isle d'Abeau (38) et en région parisienne à Corneille en Paris (95), pour un montant total de 8,6 M€. **Ces trois actifs présentent de solides performances opérationnelles et génèrent une rentabilité immédiate moyenne de 8,0 %<sup>(\*)</sup>**, permettant d'améliorer la performance distributive du fonds.

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
GCC	Centre commercial - L'Isle d'Abeau	Divers	678 m <sup>2</sup> <sup>(**)</sup>	1 335 809 € <sup>(**)</sup>	23/10/2024
GCC	Centre commercial - Riom Sud	Divers	2 323 m <sup>2</sup> <sup>(**)</sup>	3 998 210 € <sup>(**)</sup>	06/11/2024
GCC	Retail Park - Corneilles en Paris	Divers	1 457 m <sup>2</sup> <sup>(**)</sup>	3 266 397 € <sup>(**)</sup>	10/12/2024
Total			4 457 m <sup>2</sup>	8 590 416 €	

GCC : Galerie de Centre Commerciaux

<sup>(\*\*)</sup> En quote-part SOFIPRIERE

**Forte d'une trésorerie disponible de plus de 10 M€ votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives.** Dans l'attente de son déploiement, l'essentiel de la trésorerie fait l'objet de placement sans risque rémunéré à l'heure actuelle à plus de 3,2 % annuel.



Boulevard Haussmann - Paris (9<sup>ème</sup>)  
Arbitrage 2024

À RETENIR

8,6 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

3

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

4 457 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

<sup>(\*)</sup> La rentabilité immédiate 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 exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

## L'arbitrage du trimestre

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

En cette fin d'année 2024, votre SCPI a finalisé l'arbitrage d'un immeuble situé boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>) d'une surface globale de 1 595 m<sup>2</sup> à usage mixte de bureaux, commerces et habitations. Cédé pour un prix net vendeur de plus de 21 M€, soit +10 % supérieur à la valeur d'expertise au 31 décembre 2023 et de +71 % supérieur à son prix d'achat, cette vente permet de générer une plus-value distribuable de 7,2 M€ (nette de fiscalité et de frais), et fait ressortir un taux de rendement interne net de fiscalité sur la plus-value supérieur à 10 % après plus de 12 années de détention.

Les arbitrages signés depuis le début de l'exercice 2024 ont porté sur :

3  
Actifs

22,3 M€  
Prix de vente total

20,3 M€  
Valeur d'expertise  
au 31/12/2023 des  
actifs vendus

+10 %  
Prix de vente  
vs. Valeurs d'expertise

7,8 M€  
Plus-values totales  
(nettes de fiscalité)

77 K€  
Projets de cessions  
engagés au 31/12/2024

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

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

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	454 m <sup>2</sup>	173 816 €	183 873 €
Relocations	17	2 763 m <sup>2</sup>	679 413 €	633 690 €
TOTAL	21	3 217 m <sup>2</sup>	853 229 €	817 563 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				106 000 €

La dynamique locative de votre SCPI s'est illustrée par 21 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant près de 3 217 m<sup>2</sup>.

## Relocations du trimestre

### Lyon (69) - place Jules Ferry :

Relocation d'une surface de bureaux de 236 m<sup>2</sup> à un centre de bien-être pour un loyer total de 44 K€, en légère baisse par rapport au loyer précédent (47 K€).

### Cholet (13) - rue Nationale :

Relocation d'une surface vacante depuis 2021 de 284 m<sup>2</sup> au sein d'une galerie de centre-commercial à une activité de restauration pour un loyer de 27 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (36 K€).

### Bruxelles (Belgique) - chaussée d'Alseberg :

Relocation d'une surface de commerce de 96 m<sup>2</sup> à un salon de coiffure pour un loyer de 30 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (48 K€).

### Saint-Maur-des-Fossés (94) - boulevard de Créteil :

Relocation d'une surface de commerce de 33 m<sup>2</sup> à une épicerie pour un loyer de 14 K€, en légère baisse par rapport au loyer précédent (16 K€).



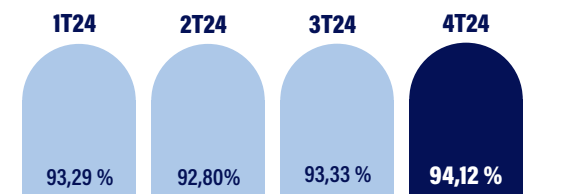
Place Jules Ferry - Lyon (69)

## Principales libérations du trimestre

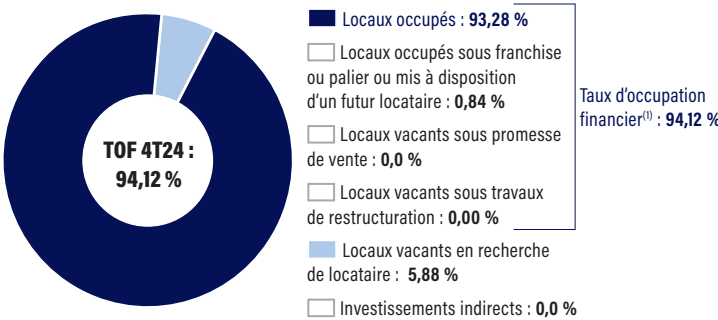
À fin décembre, les libérations du trimestre concernent des surfaces de murs de commerce situés boulevard Babin à Nantes (44) et ZAC Danton à Courbevoie (92). Ces actifs représentent une surface totale de 250 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global d'environ 95 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer au plus vite ces actifs.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2024 s'établit à un niveau de 94,12 %, en hausse compte tenu des quatre relocations au cours du trimestre.



Au 31 décembre 2024, la vacance est répartie sur 27 unités locatives.



**2,5 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2024

<sup>(1)</sup> 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 4T 2024

**7,05 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 7,00 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement, en janvier 2025, d'un dividende exceptionnel d'un montant de 4,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### Distribution annuelle 2024

**32,20 €**  
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 32,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2023	2024
1 <sup>er</sup> trimestre	6,99 €	7,05 €
2 <sup>e</sup> trimestre	7,05 €	7,05 €
3 <sup>e</sup> trimestre	7,11 €	7,05 €
4 <sup>e</sup> trimestre	9,81 €	7,05 €
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>30,96 €</b>	<b>28,20 €</b>
Dividende exceptionnel	-	4,00 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>30,96 €</b>	<b>32,20 €</b>

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2024 :

**6,20 %**

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 6,20 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et 5,41 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale, une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 12,7 %.

<sup>(2)</sup> Dividende au titre de l'année N, avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière, payée par la SCPI, rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

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

### Valeur de référence des parts

(par part) au 30/06/2024

493,97 €

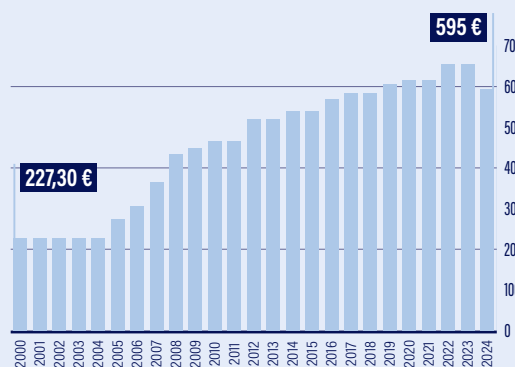
Valeur  
de réalisation

602,40 €

Valeur  
de reconstitution

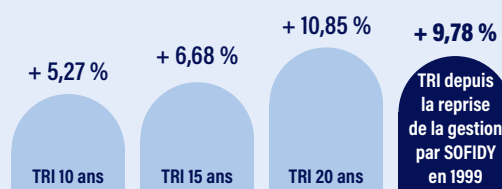
### Historique du prix de souscription

À date de rédaction du bulletin trimestriel



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31/12/2024



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

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

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

**595 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE  
LA PART DE SOFIPIERRE

pour tout nouvel associé depuis  
le 4 décembre 2023

**535,5 €**

PRIX DE RETRAIT DE LA PART  
DE SOFIPIERRE

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

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**2 540 650 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**2 076 669 €**  
MONTANT RETIRÉ

**146 270 040 €**  
CAPITALISATION  
AU 31/12/2024

**37 366 464 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 31/12/2024  
(VS 36 924 904 € AU 31/12/2023)

**245 832**  
NOMBRE DE PARTS

**4 270**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**3 878**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE  
AU 31/12/2024

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique immobilier commercial à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	19891
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 la prochaine Assemblée Générale de SOFPIERRE qui se tiendra le 22 mai 2025, quatre sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés ([service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2025.

BT-SP-01/2025-FR-3-1997



Avenue de Fontréal - Villeneuve-lès-Boulogne (31)  
Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## La politique de souscription et de retraits

### Minimum de souscription

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

### Date d'entrée en jouissance des parts

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

### Modalités de sortie

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

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

### Frais de mutation de parts

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

### Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFPIERRE 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.