



## Bulletin trimestriel d'information

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

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024

Chers Associés,

Dans un contexte marqué par des anticipations de poursuite de la baisse des taux d'intérêt (après déjà trois baisses actées par la Banque centrale européenne depuis juin dernier) et un ralentissement de la croissance en Europe, la stabilisation des valorisations immobilières déjà engagée pour les biens de qualité, devrait continuer de redonner confiance aux investisseurs et par conséquent, de relancer progressivement l'activité du marché immobilier.

S'agissant de votre SCPI SOFIPIERRE, la valorisation du patrimoine immobilier, constatée dans le cadre de la campagne d'expertise à mi-année, évolue de +0,6 % à périmètre constant au titre du 1<sup>er</sup> semestre, ce qui confirme sa bonne résilience.

SOFIPIERRE poursuit par ailleurs sa politique d'arbitrage dynamique lui ayant permis de réaliser depuis le début de l'année, un volume de cessions de 680 K€ à des prix de vente supérieurs en moyenne de + 21 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. Surtout, votre SCPI a engagé au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre la cession du plus gros actif du portefeuille à ce jour, celle du 32 bis, boulevard Haussmann à Paris 9<sup>ème</sup>, dont la vente est finalisée à la date de rédaction de ce bulletin à un prix de vente supérieur de + 9,6 % à la valorisation de l'expertise 2023. Cette opération permet de générer près de 7,2 M€ de plus-values distribuables, soit environ 29,4 € ramené à une part.

Atout indéniable dans la période actuelle, le niveau de liquidités déjà confortable de SOFIPIERRE (6,5 M€ à fin septembre 2024), augmenté des cessions en cours, lui permettra de se positionner dans les mois qui viennent sur des opportunités relatives à l'investissement.

Par ailleurs, votre SCPI maintient de très bonnes performances opérationnelles sur son portefeuille en place, avec un taux d'occupation financier à 93,33 % au 3<sup>ème</sup> trimestre, et un taux de recouvrement des loyers et des charges de 92,64 %<sup>(4)</sup> sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, reflétant la qualité intrinsèque des actifs et la bonne dynamique locative.

**L'ensemble de ces bonnes performances permet à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution<sup>(2)</sup> entre 31,00 € et 32,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 brut de fiscalité<sup>(2)</sup> entre 6,00 % et 6,20 %<sup>(2)</sup>. L'acompte au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre est inchangé à 7,05 € par part ayant pleine jouissance.**

Votre Société de Gestion accorde toute son attention à la liquidité du marché des parts et vous indique qu'il n'y a pas de parts en attente de remboursement à fin septembre.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Votre Société de Gestion.**

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>(2)</sup> Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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.

<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.

<sup>(4)</sup> À date de rédaction du document.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 5,20 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2023 RECALCULÉ  
SUR LE PRIX DE PART DU 01/01/2024<sup>(1)</sup>

**+ 4,73 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2023  
(SUR LE PRIX DE PART DU 01/01/2023<sup>(2)</sup>)

**+ 6,00 % - 6,20 %**

FOURCHETTE INDICATIVE  
TAUX DE DISTRIBUTION 2024 <sup>(3)</sup>

**+ 9,84 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE  
AU 31 DÉCEMBRE 2023 DEPUIS LA REPRISE  
DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

**93,33 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**146,0 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 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 30 SEPTEMBRE 2024

## Diversifier pour mieux épargner

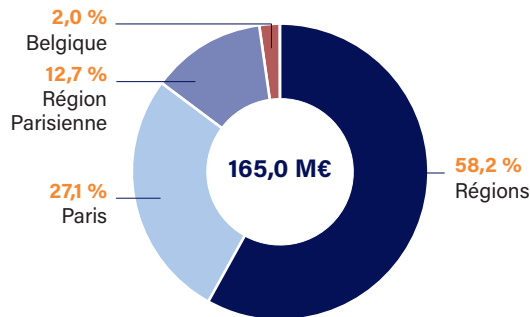
Votre SCPI oriente ses investissements de manière diversifiée à la fois vers les commerces, les bureaux et la logistique. La Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et prudente afin de poursuivre la mise en œuvre de son plan de diversification.

165,0 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPIERRE

154  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
292 UNITÉS LOCATIVES

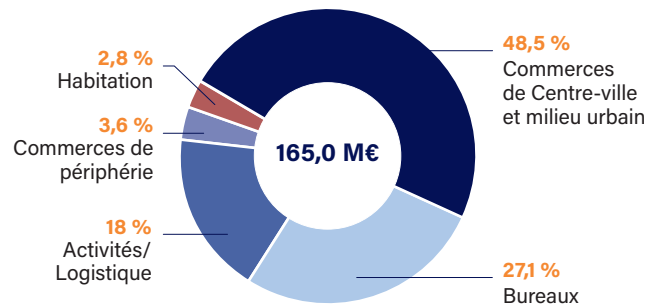
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2024

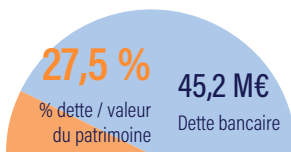


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2024



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



2,05 %

Taux moyen des emprunts

97,1 %  
Taux fixe

2,9 %  
Taux variable



5 ans et 8 mois

Maturité moyenne de la dette,  
dont 89 % amortissable.



# Les investissements 2024

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

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

**Forte d'une trésorerie disponible de près de 6,5 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 3,5 % annuel.

À RETENIR

0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/09/2024



Place du Millénaire - Montpellier (34)  
Arbitrage 2024

## Les arbitrages du trimestre

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

Ainsi, deux promesses de vente ont été signées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre pour un montant total net vendeur de 21,7 M€, incluant :

- la cession des murs d'un actif commercial situé en région pour un montant de +6,8 % supérieur à l'expertise 2023.
- la cession des murs d'un actif à usage mixte (bureaux/commerce/logements situé à Paris), pour un montant de +9,6 % supérieur à la valorisation de l'expertise de fin décembre 2023, et de +70,9 % supérieur à son prix d'acquisition en 2011. À date de rédaction du bulletin, cette vente de l'actif situé au 32 bis, boulevard Haussmann dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement a été finalisée.

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 30/09/2024

# 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 30 septembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	454 m <sup>2</sup>	173 816 €	183 873 €
Relocations	13	2 115 m <sup>2</sup>	532 459 €	519 090 €
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>2 569 m<sup>2</sup></b>	<b>706 276 €</b>	<b>702 963 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				7 000 €

La dynamique locative de votre SCPI est illustrée par 17 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant près de 2 570 m<sup>2</sup>. Ces actes de gestion font ressortir des loyers en très légère baisse de -0,5 % à périmètre constant.

## Principaux renouvellements et relocations du trimestre

### Montreuil (94) - rue des Deux Communes :

Relocation d'une surface de commerce de 92 m<sup>2</sup> à une enseigne de restauration rapide pour un loyer total de 18 K€, soit une hausse de plus de 46 % par rapport au loyer précédent (12 K€).

### Marseille (13) - rue Venture :

Relocation d'une surface de commerce de 66 m<sup>2</sup> à une friperie pour un loyer de 13 K€, stable par rapport au loyer précédent.

### Biarritz (64) - boulevard Général de Gaulle :

Relocation d'une surface de commerce de 99 m<sup>2</sup> à un centre esthétique pour un loyer de 36 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (47 K€).

### Lorient (56) - rue de l'Assemblée Nationale :

Renouvellement du bail d'une librairie spécialisée d'une surface de 128 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 29 K€, en hausse de +4 % par rapport au loyer précédent (28 K€).

### Paris (4<sup>ème</sup>) - rue Saint-Bon :

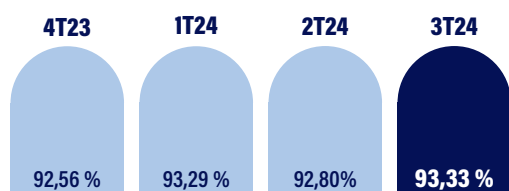
Renouvellement du bail d'un restaurant alsacien d'une surface de 87 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 60 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (72 K€).

## Principales libérations du trimestre

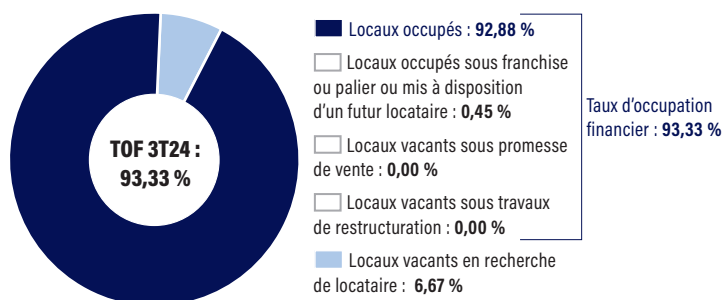
À fin septembre les libérations du trimestre représentent un loyer annuel global d'environ 134 K€ et concernent des actifs de commerce situés rue de la Pompe à Paris (16<sup>ème</sup>), rue de l'Arche Sèche à Nantes (44) ainsi que deux surfaces de bureaux situées rue Tauzia à Bordeaux (33) et chemin du Plateau à Dardilly (69). Les équipes de gestion restent mobilisées pour relouer au plus vite ces actifs.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du troisième trimestre 2024 s'établit à un niveau de 93,33 %, en hausse compte tenu des relocations du trimestre.



Au 30 septembre 2024, la vacance est répartie sur 29 unités locatives.



**2,9 M€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2024

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

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 3T 2024



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 7,05 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
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 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>30,96 €</b>	<b>Entre 31,00 € et 32,00 €</b>

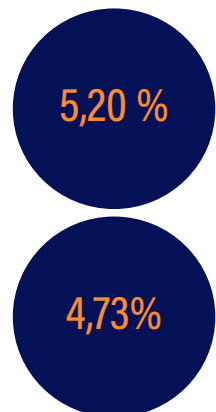
La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2024 **entre 31,00 € et 32,00 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité compris entre 6,00 % et 6,20 %<sup>(1)</sup> (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

<sup>(1)</sup> Sous réserve de la réalisation en 2024 des actifs sous promesse de vente

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2023 :



Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution sur la base de son nouveau prix de part de 5,20 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 4,73 % sur la base de son ancien prix de part<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>(2)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2023. Au titre de 2023, ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 7,0 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

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

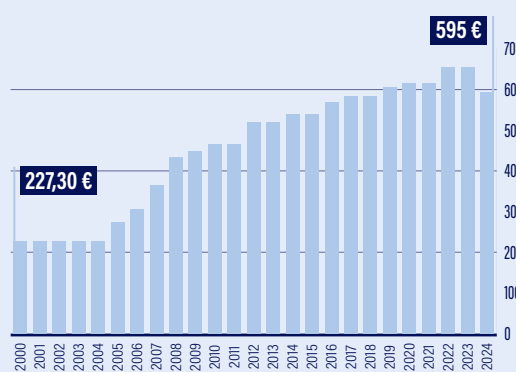
### Valeur de référence des parts

(par part) au 30/06/2024



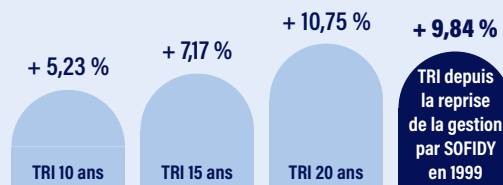
### Historique du prix de souscription

À date de rédaction du bulletin trimestriel



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31/12/2023



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

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2024



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 SOFIPRIERE

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023

535,5 €

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 :



1 066 240 €  
MONTANT COLLECTÉ

365 211 €  
MONTANT RETIRÉ

146 036 800 €  
CAPITALISATION  
AU 30/09/2024

37 306 880 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/09/2024  
(VS 36 924 424 € AU 31/12/2023)

245 440  
NOMBRE DE PARTS

1 792  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

682  
PARTS RETIRÉES

0  
PARTS EN ATTENTE  
AU 30/09/2024

# 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

BT-SP-112024-FR-4-1805



## 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 SOFIERRE 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.



**SOFIERRE** | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°20-22 du 27 Novembre 2020  
**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) | [sofidy.com](http://sofidy.com)