



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2023 ► N° 135

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2023

Chers Associés,

Ce début d'année 2023 marque la poursuite d'une bonne dynamique de la collecte de votre SCPI avec plus de 4,5 M€ de collecte brute générée sur le premier trimestre. Cette collecte demeure clé pour assurer le bon développement de votre SCPI lui donnant les moyens de saisir les opportunités à venir et poursuivre le déploiement de sa stratégie de diversification en immobilier de bureaux ou d'activité-logistique proche des grandes métropoles.

En matière d'investissement, votre SCPI est engagée à hauteur de 5,0 M€ dans l'acquisition d'un actif d'activité et de bureaux à Genas (69), l'une des meilleures zones logistiques de la région lyonnaise.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé de 95,87 % sur le trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative.

Ces bonnes performances permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel⁽¹⁾ entre 29,50 € et 31,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 6,99 € par part, stable par rapport à l'acompte du premier trimestre 2022.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, Sofidy est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps. A ce titre, votre SCPI a été classée article 8 au sens de la réglementation SFDR depuis le début 2023 et qui traduit un objectif d'investissement durable sur le patrimoine immobilier du fonds.

Sofipierre aborde donc 2023 dans de bonnes conditions afin de poursuivre sa diversification tout en maintenant une gestion dynamique de son patrimoine

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année 2022 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^{er} janvier 2022. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés représente 5,5 % du dividende brut.

⁽²⁾ Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 5,10 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2022⁽¹⁾

+ 10,13 %

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

95,87 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

154,9 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2023

154

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2023

2 132

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 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 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 notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.
- 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- 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 MARS 2023

155,6 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPIERRE

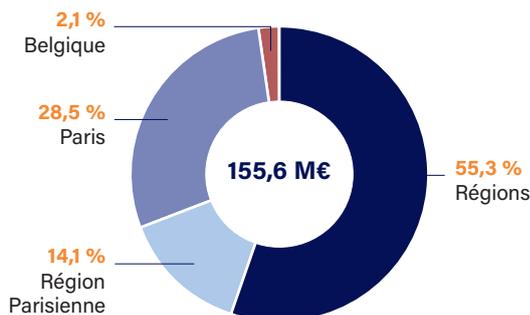
154
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
292 UNITÉS LOCATIVES

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.

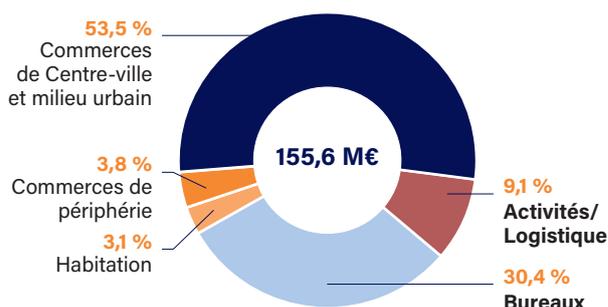
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2023



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2023



Point sur l'endettement au 31 mars 2023



28,4 %
% dette / valeur
du patrimoine

44,2 M€
Dette bancaire



1,70 %
Taux moyen des emprunts

94,7 %
Taux fixe

5,3 %
Taux variable



6 ans
Maturité moyenne de la dette,
dont **90,4 %** 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 2023

À RETENIR



5,0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉ AU 31/03/2023

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 de bureaux et d'activité logistique.

Votre SCPI était engagée dans l'acquisition d'une surface d'activité située dans le centre de Châtillon (92) en région parisienne pour un montant de 2,8 M€ et qui n'a pas abouti du fait de la préemption par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris. L'indemnité d'immobilisation qui avait été versée (125 K€) a bien été récupérée.

Au 31 mars 2023, Sofipierre est engagée dans un nouveau projet d'investissement portant sur l'acquisition d'une surface de bureaux et d'activité située rue André Citroën à Genas (69). Cet engagement porte sur un actif d'une surface d'environ 5 000 m² pour un prix de 5,0 M€. Cet actif est localisé à l'est de Lyon, dans une zone logistique dynamique, à proximité de l'axe logistique Lyon-Turin, des grands axes (A6, A7, A43, A46) et de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry.



Rue du Dragon - Paris (6^{ème})



Rue Ferdinand Perrier - Saint-Priest (69)



Rue du Lieutenant Parayre, - zone des Milles - Aix-en-Provence (13)

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

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

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	261 m ²	92 034 €	95 000 €
Relocations	2	841 m ²	139 407 €	143 305 €
Déspecialisations				
TOTAL	3	1102 m²	231 442 €	238 305 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Evry (91) - Boulevard des Coquibus :

Relocation d'une surface de bureaux de 300 m² à un organisme de formation pour un loyer de 42,3 K€, en baisse de -16% par rapport au loyer précédent. La surface était vacante depuis plus d'un an.

Toulouse (31) - Rue du Moulin Bayard :

Relocation de deux surfaces de bureaux de 541 m² à une société de production et studio d'animation pour un loyer de 101 K€, en hausse de +13,4 % par rapport au loyer précédent.

Paris (10^{ème}) - Rue Lafayette :

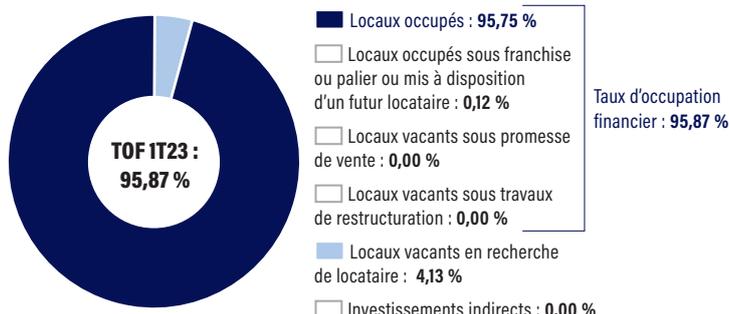
Renouvellement du bail d'une agence bancaire d'une surface de 261 m² à Paris (10^{ème}) pour un loyer annuel de 95 K€, en hausse de +3,2 % par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent des murs de commerces situés à Nantes (44), Lier (Belgique), Creil (60) et Grasse (06) représentant un loyer annuel d'environ 67 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 premier trimestre 2023 s'établit à un niveau élevé de 95,87 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre.



Au 31 mars 2023 la vacance est répartie sur 25 unités locatives.

2,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER 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 1T 2023

6,99 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 6,91 € 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 ^{er} trimestre	6,99 €	6,99 €
2 ^e trimestre	7,05 €	-
3 ^e trimestre	7,11 €	-
4 ^e trimestre	9,33 €	-
Dividende annuel	30,48 €	Entre 29,50 € et 31,50 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 entre **29,50 €** et **31,50 €** par part, soit un **taux de distribution net de fiscalité compris entre 4,50 % et 4,81 %**.

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

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2022 :

5,10 %

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

(1) Dividende au titre de l'année 2022 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^{er} janvier 2022.

(2) Dividende au titre de l'année 2022 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 1^{er} janvier 2022. 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.

Rendement global immobilier 2022 :

3,05 %

Le rendement global immobilier de l'année N est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année N.

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



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^{er} jour du 3^e mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

655 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPIERRE

pour tout nouvel associé depuis le 19 octobre 2022

65,5 €

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

589,5 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPIERRE

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

4 537 840 €
MONTANT COLLECTÉ

509 328 €
MONTANT RETIRÉ

154 908 155 €
CAPITALISATION AU 31/03/2023

35 948 152 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2023 (VS 35 026 424 € AU 31/12/2022)

6 928
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

864
PARTS RETIRÉES

0
PART EN ATTENTE AU 31/03/2023

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 :	Cabinet GUINARD
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

À noter !

L'Assemblée Générale se tiendra le 1^{er} juin 2023 à 10h30 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry- Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (31 mai 2023 à 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.



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

La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

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. 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.