



## SPÉCIFICITÉS DU FONDS

### Investisseurs concernés

La SCPI SOFIPIERRE s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

**Éligible Assurance vie\* :** OUI

**Possibilité de souscription par emprunt\*\* :** OUI

\* À ce jour le fonds n'est pas disponible à l'Assurance vie.  
\*\* L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

**Nature juridique :** Société Civile de Placement Immobilier

**Typologie :** SCPI de rendement

**Thématique :** SCPI thématique en immobilier commercial

**Capital :** Variable

**Date de création :** 1989

**Périodicité des distributions potentielles de revenus :** Trimestrielle

**Délai de jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription

**Prix de souscription :** 630 €

**Minimum de souscription :**  
- Pour les nouveaux associés : 10 parts  
- Pour les associés actuels : 1 part

**Horizon de placement :** 8 ans

## PROFIL DE RISQUE

Risque faible Risque élevé

1 2 3 4 5 6 7

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.

# L'accès à une SCPI thématique en immobilier commercial

## 1. PRÉSENTATION DE LA SCPI

**SOFIPIERRE** est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement 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 et les bureaux, avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également ses risques de perte.

L'objectif de gestion de la SCPI **SOFIPIERRE** est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

**SOFIPIERRE** a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif et privilégié les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, boutiques et magasins) en France et le cas échéant à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

## 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 de fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.

## 2. QUELQUES EXEMPLES D'ACQUISITIONS



Villeneuve-les-Bouloc



Lille, Rue Lepelletier



Saint-Malo, Rue Broussais



Lyon 2<sup>e</sup>, Rue du Président E. Herriot

Photographies concernant des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

### 3. UN PATRIMOINE IMMOBILIER INVESTI DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Avec 291 actifs immobiliers<sup>(1)</sup> répartis en France et dans une moindre mesure en Belgique, SOFIPERRE fait de la mutualisation des risques et du patrimoine, une des pierres angulaires de sa gestion. SOFIPERRE investit principalement dans l'immobilier commercial (bureaux, boutiques et magasins) en France et le cas échéant à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).



(1) Source : BT 4T2022 SOFIPERRE / Sofidy.

### 4. TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE au 31/12/2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans	TRI depuis la reprise de la gestion par Sofidy en 1999
+6,45%	+7,50%	+11,99%	+10,13%

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).

### 5. TAUX DE DISTRIBUTION au 31/12/2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	2021	2022
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	+4,80%	+5,10%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(3)</sup>	+4,80%	+4,84%

(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 1<sup>er</sup> janvier N.

(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 1<sup>er</sup> janvier N.

### MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2022. Performances estimées à date par la société de gestion, sur la base d'informations financières non encore validées par les commissaires aux comptes. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIPERRE sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, la note d'information, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Sofidy. Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en février 2023. La note d'information de SOFIPERRE prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 20-22 en date du 27 novembre 2020. Photos : Sylvain Bardin, Shutterstock.



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 Intracomunitaire : 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

### FRAIS ET COMMISSIONS

#### Frais supportés directement par le client

Frais de souscription : 10% HT (12% TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses

Frais de cession de parts : Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5% HT du prix d'exécution (6% TTC)

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

#### Frais supportés directement par la SCPI

Commission de gestion annuelle : 10% HT (12% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

Commission de cession d'immeuble : 2,5% HT (3% TTC) des prix de vente des immeubles cédés par la Société

### GESTIONNAIRE

Société de Gestion : Sofidy SAS  
Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPC, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 8,7 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2022, Sofidy gère pour le compte de plus de 55 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 5 000 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

Siège social : Évry Cedex

Date de création : 1987

Encours gérés au 31/12/2022 : 8,7 Mds €

Gérant de la SCPI : Clément Bieber