



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 140

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Chers Associés,

Conformément à nos anticipations, le 1<sup>er</sup> semestre 2024 a vu la Banque Centrale Européenne acter une première baisse de son principal taux directeur (-25 points de base le 6 juin dernier et d'autres baisses sont anticipées d'ici la fin de l'année). L'inflation est maîtrisée et l'inversion de la politique monétaire marque une forme d'atterrissage pour les valorisations immobilières. Même si les volumes de transaction restent faibles, les conditions d'une reprise de l'activité sur les marchés immobiliers reviennent progressivement.

Au sein des portefeuilles gérés par Sofidy, si certains actifs de bureaux (franciliens, allemands...) ont subi quelques ajustements de valeur complémentaires, la plupart des actifs détenus en portefeuille voient leur valeur se stabiliser, voire augmenter, notamment pour des actifs de commerce ou d'hôtellerie. S'agissant de votre SCPI Sofipierre, la valorisation du patrimoine immobilier a augmenté de +0,6 % à périmètre constant depuis le 31 décembre 2023, confirmant sa bonne résilience et écartant toute correction du prix de part.

Votre SCPI bénéficie de solides atouts, notamment un niveau de liquidités confortable (7,0 M€ à fin juin 2024) qui permet de saisir des opportunités à l'investissement, et le maintien d'une bonne dynamique locative avec un taux d'occupation de 92,8 % au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. Votre SCPI a également finalisé la vente d'un actif situé place du Millénaire à Montpellier (34) pour 600 K€ net vendeur, soit plus de 58 % au-dessus de son prix d'achat en 2016 et plus de 30 % au-dessus de sa dernière valeur d'expertise.

**Ces bonnes performances permettent à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution<sup>(1)</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 5,20 % et 5,40 %. L'acompte au titre du deuxième 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 juin.

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 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.

**+ 5,20 %**

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>)

**+ 9,84 %**

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

**92,80 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**145,4 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2024

**2 247**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 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 JUIN 2024

165,0 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPIERRE

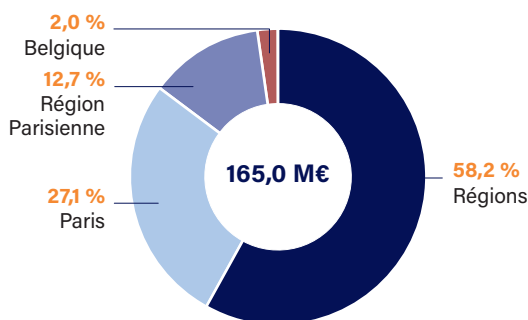
154  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
292 UNITÉS LOCATIVES

## 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 œuvre de son plan de diversification.

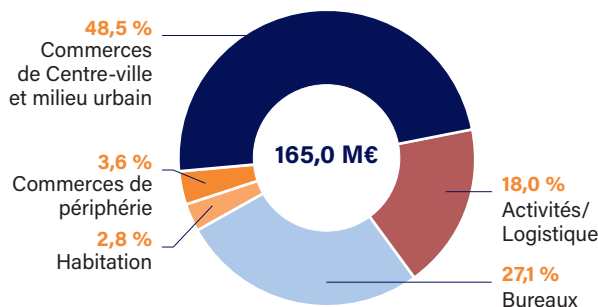
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2024



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2024



## Point sur l'endettement au 30 juin 2024



**28,2 %**  
% dette / valeur  
du patrimoine

**46,5 M€**  
Dette bancaire



**2,06 %**  
Taux moyen des emprunts

**96,9 %**  
Taux fixe

**3,1 %**  
Taux variable



**5 ans et 9 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 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 7,0 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 3,8 % annuels.

À RETENIR



0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/06/2024



Rue des Muriers - Vourles - à proximité de Lyon (69)

## 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.

La cession d'une surface de commerce implantée place du Millénaire à Montpellier (34) a été signée au cours du trimestre, pour un montant de 600 K€, soit +30 % au dessus de sa dernière valeur d'expertise et +58 % au dessus du prix d'achat.

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



# 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 juin 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	239 m <sup>2</sup>	73 630 €	95 000 €
Relocations	10	1 858 m <sup>2</sup>	460 347 €	451 890 €
Déspecialisations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>2 096 m<sup>2</sup></b>	<b>533 977 €</b>	<b>546 890 €</b>
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				7 000 €

## Principaux renouvellements et relocations du trimestre

### Montpellier (34) - ZAC Port Marianne Jacques Coeur :

Relocation de deux plateaux de bureaux de 478 m<sup>2</sup> et 190 m<sup>2</sup>, respectivement loués à un cabinet juridique et à une entreprise d'accompagnement juridique et de formations réservés aux CSE d'entreprises pour un loyer total de 141 K€, soit une hausse de plus de 15 % par rapport aux loyers précédents (124 K€).

### Nantes (44) - rue Racine :

Relocation d'une surface de commerce de 125 m<sup>2</sup> à un institut de beauté pour un loyer de 22 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (28 K€).

### Paris (10<sup>ème</sup>) - boulevard de Magenta :

Relocation d'une surface de 233 m<sup>2</sup> à un commerce de cigarettes électroniques pour un loyer de 83 K€, en légère hausse par rapport au loyer précédent (81,5 K€).

### Niort (79) - rue Ricard :

Relocation d'une surface de 154 m<sup>2</sup> à une boutique de prêt-à-porter pour un loyer de 30 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (41 K€).

### Villeurbane (69) - cours Tolstoï :

Renouvellement du bail d'un institut de beauté d'une surface de 123 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 15 K€, en hausse de +15 % par rapport au loyer précédent (13 K€). Un protocole signé rétroactivement a permis de percevoir une indemnité de 7 K€ sur le trimestre dans le cadre d'une cession de bail intervenue en 2022.

### Paris (9<sup>ème</sup>) - boulevard Haussmann :

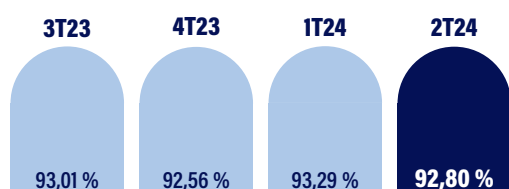
Renouvellement du bail d'une société d'import-export à l'international pour un loyer annuel de 80 K€, en hausse de +32 % par rapport au loyer précédent (60,6 K€).

## Principales libérations du trimestre

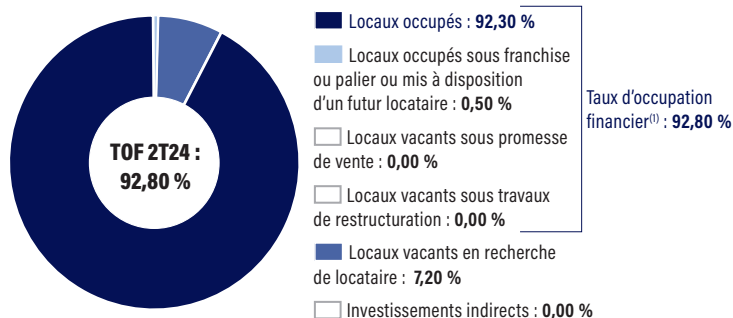
A fin juin, les libérations du trimestre représentent un loyer annuel global d'environ 187 K€ et concernent des actifs situés rue de la Tête d'Or à Tournai (Belgique), rue Nationale à Lille (59), quai Pierre Scize à Lyon (69) et deux surfaces de bureaux situées ZAC Port Marianne Jacques Coeur à Montpellier (34), ces dernières ayant fait l'objet d'une relocation immédiate sur le trimestre. Les équipes de gestion restent mobilisées en amont de la libération des actifs afin de limiter les périodes de vacance.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du deuxième trimestre 2024 s'établit à un niveau de 92,80 %, en baisse compte tenu des libérations du trimestre.



Au 30 juin 2024 la vacance est répartie sur 30 unités locatives.



**2,6 M€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU DEUXIEME 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 2T 2024



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 7,0 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

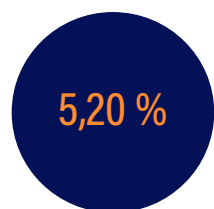
En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	6,99 €	7,05 €
2 <sup>e</sup> trimestre	7,05 €	7,05 €
3 <sup>e</sup> trimestre	7,11 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	9,81 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>30,96 €</b>	<b>Entre 31,00 € et 32,00 €</b>

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 5,20 % et 5,40 % (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.

## 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

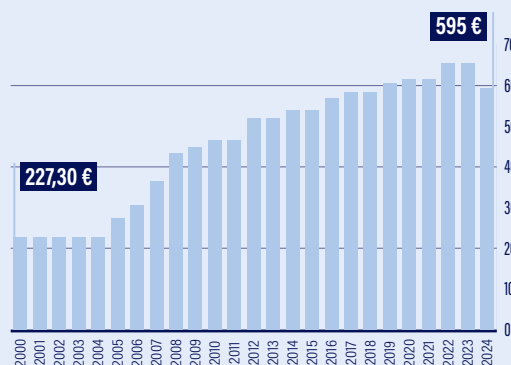
### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2023



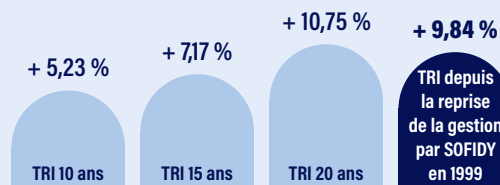
### Historique du prix de souscription

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> JUILLET 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 SOFIPERRE

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023

535,5 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPERRE

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

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

1 538 670 €  
MONTANT COLLECTÉ

633 497 €  
MONTANT RETIRÉ

145 376 350 €  
CAPITALISATION  
AU 30/06/2024

37 138 160 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/06/2024  
(VS 36 924 424 € AU 31/12/2023)

244 330  
NOMBRE DE PARTS

2 586  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

1 183  
PARTS RETIRÉES

0  
PARTS EN ATTENTE  
AU 30/06/2024

# 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 30 mai 2024, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Madame Isabelle DOUSSINEAU, Monsieur Yves BOUGET ainsi que la société SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

BT-SP-072024-FR-2-1618



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 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.