



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 134

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023

Chers Associés,

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

L'année 2022 s'achève sur des bons résultats pour votre SCPI. Conformément à sa stratégie de diversification, des investissements sélectifs ont été réalisés en grande majorité dans des surfaces de bureaux au sein de grandes métropoles régionales dynamiques. Ainsi, un total de 10,6 M€ a été investi au cours de l'exercice 2022 dans les agglomérations de Montpellier (34), Lille (59), Lyon/Dardilly (69), Bordeaux (33) et Aix-en-Provence (13).

Côté gestion, les indicateurs se sont maintenus à un niveau élevé. Ainsi, le taux d'occupation financier du patrimoine ressort à 96,33 % au titre du quatrième trimestre 2022 et le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2022 atteint 91,53 %.

La qualité du patrimoine de votre SCPI se reflète également par une résistance des valeurs des actifs immobiliers avec une variation des expertises à périmètre constant en légère baisse sur l'année 2022 à -0,6 %.

Pour rappel, la valeur de reconstitution restant élevée, votre Société de Gestion a relevé le prix de la part de votre SCPI à 655 € le 19 octobre 2022, contre 630 € auparavant soit une hausse de +4 % et confirme une distribution annuelle dans la fourchette haute annoncée soit 30,48 euros par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022 (contre 29,52 euros sur l'exercice 2021). Ce dividende, en progression de +3 % par rapport à celui de 2021, fait ressortir un taux de distribution brut de fiscalité de 5,10 %\* au titre de 2022. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2022 ressort à 9,33 euros par part, en forte progression par rapport au troisième trimestre 2022.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

\* 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.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 5,10 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2022\*

**+ 10,13 %**

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

**96,33 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**150,9 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DECEMBRE 2022

**154**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DECEMBRE 2022

**2 088**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DECEMBRE 2022

*Connectez vous à votre  
espace associé*

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents  
(rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins  
d'informations, bordereau d'information fiscale) et être  
notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document :  
<https://moncompte.sofidy.com/>



# Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

155,6 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPIERRE

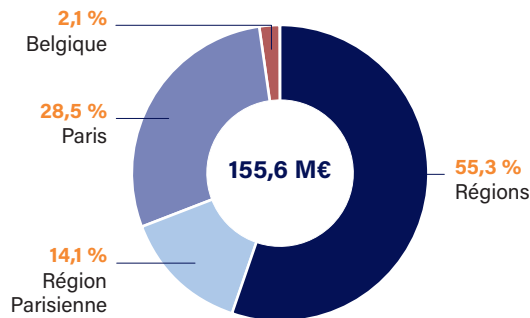
154  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
291 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements 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.

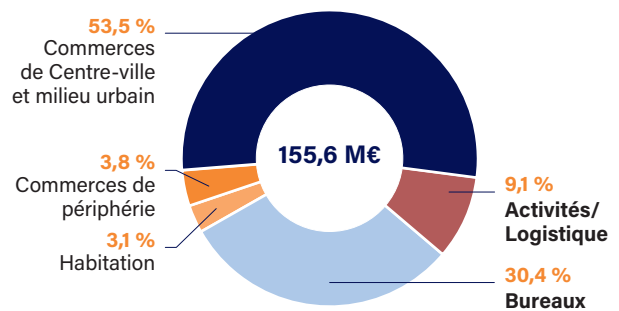
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2022

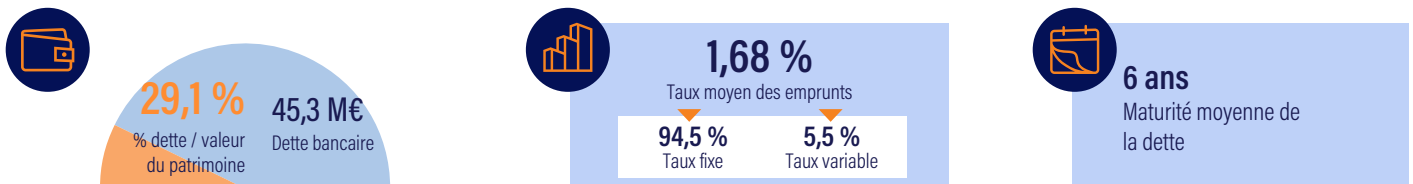


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2022



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2022



La dette de SOFIPIERRE est une dette à long terme essentiellement amortissable avec un coût moyen de 1,68 % à 94,5 % à taux fixe.

## 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 2022

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

Au cours de l'année 2022, la Société a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective et de diversification avec l'acquisition d'actifs immobiliers de bureaux pour un montant total de 10,6 M€.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DE L'ANNÉE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Montpellier (34) - 266 place Ernest Granier	Kaufman & Broad Languedoc Roussillon	669 m <sup>2</sup>	1 772 600 €	28/01/2022
Bureaux / Commerces	Lille (59) - 54/58 rue Nationale	Multi-locataires <sup>(1)</sup>	1 044 m <sup>2</sup>	4 116 900 €	10/06/2022
Bureaux	Lyon/Dardilly (69) - 15 chemin du Plateau	Multi-locataires <sup>(2)</sup>	742 m <sup>2</sup>	2 035 900 €	15/06/2022
Bureaux	Aix-en-Provence (13) - 10 rue du Lieutenant Parayre	Linxo	793 m <sup>2</sup>	2 081 900 €	29/06/2022
Bureaux	Bordeaux (33) - 3 rue Lafayette	Sofidy	87 m <sup>2</sup>	538 500 €	20/09/2022
<b>Total</b>			<b>3 335 m<sup>2</sup></b>	<b>10 545 800 €</b>	

(1) E-Consulting, Intérim 31, Meilleur Placement, Anthéa RH Conseil, Aktehom, PEPS diffusion ;

(2) Pro Expertise, Urban Echo.

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'une surface d'activité située dans le centre de Châtillon (92) en bordure parisienne, à proximité du métro Châtillon-Montrouge (ligne 13) pour un montant prévisionnel de 2,8 M€.



Montpellier (34), place Ernest Granier

À RETENIR



10,6 M€

MONTANT INVESTI SUR L'ANNEE (FRAIS INCLUS)

5

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR L'ANNEE 2022

3 335 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR L'ANNEE

2,8 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ AU 31/12/2022

## Les arbitrages de l'année 2022

Les actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'acquisition actuels de la Société sont arbitrés afin de réinvestir le produit des ventes sur des actifs aux fondamentaux en ligne avec la stratégie d'investissement.

Ainsi trois opérations de cession ont été réalisées sur l'ensemble de la période 2022 pour des actifs situés rue du Faubourg-Saint-Honoré à Paris (8<sup>ème</sup>), boulevard Alexandre III à Dunkerque (59) et rue du Maréchal Foch à Tarbes (65), permettant de dégager une plus-value significative au bénéfice des associés.

Les arbitrages de l'exercice 2022 ont porté sur :

3

Actifs vendus

4,0 M€

Prix de vente total

1,1 M€

Plus ou moins-values totales (nettes de fiscalité)

4,1 M€

Valeur d'expertise au 31/12/2021 des actifs vendus

+4,5 %

Prix de vente vs. valeur d'expertise

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 22 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	50 m <sup>2</sup>	20 673 €	21 000 €
Relocations	18	2 139 m <sup>2</sup>	537 332 €	436 249 €
Déspécialisations	1	98 m <sup>2</sup>	23 000 €	25 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>2 287 m<sup>2</sup></b>	<b>581 004 €</b>	<b>482 249 €</b>
Location	2	284 m <sup>2</sup>	0 €	67 340 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				25 000 €

## Principales locations, relocations et renouvellements du trimestre

### Boulogne Billancourt (92) - rue de la Saussiere :

Relocation d'un plateau de bureaux de 158 m<sup>2</sup> à une société de conseil pour un loyer de 57,5 K€, en progression de +1,4% par rapport au loyer précédent.

### Nîmes (30) - rue du Général Perrier :

Renouvellement du bail de la commune de Nîmes d'une surface de 50 m<sup>2</sup> pour un loyer de 21 K€, en légère progression rapport au loyer précédent (20,7 K€).

### Bordeaux (33) - rue Lafayette :

Location d'une surface de bureaux de 94 m<sup>2</sup> à une équipe locale de SOFIDY pour un loyer de 25,4 K€<sup>(1)</sup>.

### Valenciennes (59) - rue Vieille Poissonnerie :

Relocation d'une surface de commerce de 164 m<sup>2</sup> à une enseigne de prêt-à-porter pour un loyer de 22,8 K€, stable par rapport au loyer précédent.

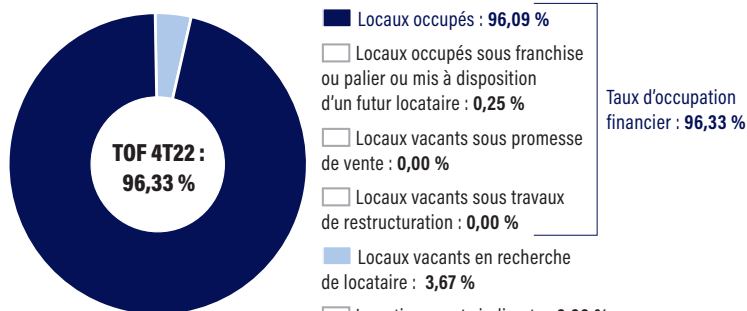
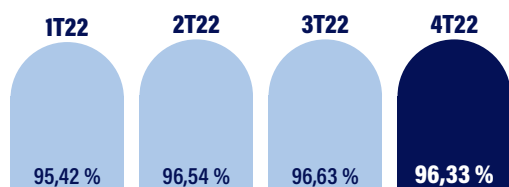
## Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent des surfaces de commerce situées à Oyonnax (11), Saint-Maur-des-Fossés (94) et Nîmes (30) représentant un loyer annuel de 85,8 K€. Les équipes de gestion sont mobilisées pour la commercialisation des actifs vacants laquelle est souvent initiée en amont de leurs libérations.

<sup>(1)</sup> La location a fait l'objet d'une expertise indépendante.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2022 s'établit à 96,33 %.



Au 31 décembre 2022 la vacance est répartie sur 18 unités locatives.

**2,0 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIEME TRIMESTRE 2022

\*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 2022

**9,33 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 9,33 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle 2022

**30,48 €**  
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 30,48 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2021	2022
1 <sup>er</sup> trimestre	6,06 €	6,99 €
2 <sup>e</sup> trimestre	6,09 €	7,05 €
3 <sup>e</sup> trimestre	6,12 €	7,11 €
4 <sup>e</sup> trimestre	11,25 €	9,33 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>29,52 €</b>	<b>30,48 €</b>

### Taux de distribution 2022 :

**5,10 %**

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

En € par part	Rappel 2021	2022
<b>Taux de distribution brut de fiscalité<sup>1</sup></b>	<b>4,80 %</b>	<b>5,10 %</b>
<b>Taux de distribution net de fiscalité<sup>2</sup></b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,84 %</b>

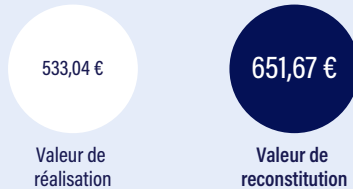
(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

(2) 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.

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

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021



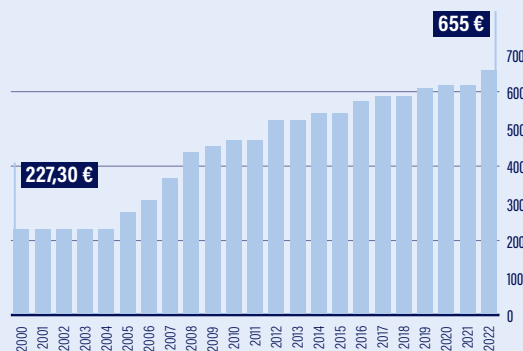
### Prix de souscription

**+4,00 %**

Le prix de souscription est passé de 630 € à 655 € le 19 octobre 2022 (+4,0 %).

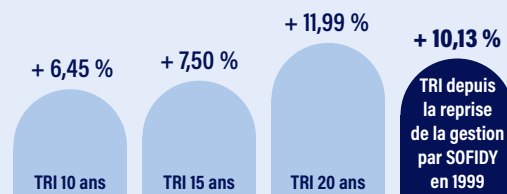
### Historique du prix de souscription

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<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> 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 :

**4 509 105 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**863 618 €**  
MONTANT RETIRÉ

**150 936 235 €**  
CAPITALISATION AU 31/12/2022

**35 026 424 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2022 (VS 31 162 736 € AU 31/12/2021)

**6 991**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**1 465**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE AU 31/12/2022



# 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!

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPIERRE qui se tiendra le 1<sup>er</sup> juin 2023, huit 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 2023.



Avenue de Fontréal - 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](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.