

# Parlons #4 futur

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

Newsletter - HIVER 2024



**Guillaume ARNAUD**  
Président du Directoire  
de Sofidy

## FLASH EXPERTISE

**Vos SCPI  
maintiennent  
le cap !**  
p.2

## FOCUS PRODUIT

**Profiter du  
mouvement de  
rebond des foncières  
cotées avec  
Sofidy Sélection 1**  
p.5

**Des taux de  
distribution en 2023  
qui se maintiennent !**  
p.6

REJOIGNEZ-NOUS SUR



sofidy.com

## Turbulences et opportunités : deux facettes d'une année 2024 inédite

**2023 a été une année marquée, sans surprise, par un mouvement de hausse sensible des taux d'intérêt. Les banques centrales américaine et européenne ont relevé leurs taux directeurs (taux à court terme) pour juguler une inflation, qui avait fait son retour en Europe comme aux États-Unis en 2022.**

L'environnement de taux élevés a eu un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers en pesant sur leur valorisation et sur les conditions de leur financement. C'est la raison principale de la baisse de prix de parts de certaines SCPI.

Après un pic d'inflation, qui s'est produit il y a quelques mois à plus de 6 %, l'objectif de la Banque Centrale Européenne de 2 % d'inflation en zone euro est en vue, avec un taux d'inflation de 2,4 % en novembre. Par conséquent, la fin du cycle de hausse des taux courts par les banques centrales et une détente des taux longs se profilent, comme l'atteste l'évolution du taux de l'OAT 10 ans. Ce taux est passé d'un pic de plus de 3,5 % début octobre à moins de 2,5 % fin décembre.

La normalisation des taux constitue une bonne nouvelle pour l'immobilier qui gagne ainsi en visibilité et en attractivité. D'ailleurs l'indice des foncières cotées, qui est un indicateur avancé de la bonne santé du secteur, bénéficie aujourd'hui d'un très fort rebond avec une remontée au 31 décembre 2023 de plus de 30 % depuis son point bas atteint en octobre.

Pourtant, si ce nouvel environnement de taux constitue une bonne nouvelle, l'environnement devrait demeurer chahuté sur une bonne partie de l'année 2024 sur certaines typologies d'actifs. Les prix des actifs, qui ne répondent plus aux besoins des utilisateurs, notamment les bureaux obsolètes en périphérie des grandes villes, seront particulièrement pénalisés. Par ailleurs, un montant élevé de dettes a été contracté par certains investisseurs lorsque les taux étaient très bas. Soumis à un stress de liquidité, certains devront céder des actifs à des prix décotés, ce qui va contribuer à renforcer le mouvement de baisse des prix sur ces actifs.

Après cette phase d'ajustements et à mesure que la détente des taux d'intérêt se poursuivra, le contexte devrait progressivement s'éclaircir pour le marché immobilier.

En attendant, les acteurs, qui disposent d'une marge de manœuvre financière suffisante, pourront saisir des opportunités d'acquisition sur l'année 2024. Ces opérations afficheront des prix attractifs et des taux de rendement plus élevés qu'il y a encore quelques mois, ce qui devrait contribuer à améliorer le rendement global des portefeuilles d'actifs.

Les SCPI de Sofidy seront pleinement en mesure de mener ces acquisitions par la forte agilité que leur confèrent leur niveau élevé de trésorerie et une structure financière saine. Leur niveau d'endettement est faible pour une dette essentiellement amortissable et à taux fixe. À cela s'ajoutent leurs solides fondamentaux, gages de revenus (non garantis) résilients délivrés aux investisseurs : la qualité de leurs actifs dans des emplacements centraux au cœur des métropoles leur assure des taux d'occupation et de recouvrement élevés.

**Toute l'équipe de Sofidy est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour 2024.**

**AVERTISSEMENT :** Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. 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. Ces fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent 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 chaque SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au Document d'information clés et à la Note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement. Achievé de rédiger le 05/01/2024.

# Vos SCPI maintiennent le cap !



**Jérôme GRUMLER**  
Directeur Général Délégué de Sofidy

**L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par de nombreuses turbulences sur le marché immobilier. Le nouveau contexte de taux d'intérêt a notamment créé une pression à la baisse sur les valeurs des actifs. Toutefois vos SCPI ne démeritent pas. Elles peuvent compter sur leurs forces structurelles pour aborder avec confiance un contexte qui pourra encore être chahuté en 2024, mais également offrir de bonnes opportunités d'investissement.**

L'immobilier en Europe subit une correction générale suite à la hausse rapide et forte des taux d'intérêt engagée par la BCE au cours de l'année 2022, avec l'objectif de contrer l'inflation. Cette remontée des taux d'intérêt fait entrer le marché immobilier dans un nouveau cycle après une longue période de taux extrêmement bas. Toutes les classes d'actifs sont concernées (commerces, bureaux, logistique, santé, hôtellerie, logements...) par les baisses de valeurs, même si celles-ci sont plus ou moins prononcées selon le type d'actifs, leur qualité et leur localisation.

Dans ce contexte, les travaux d'expertises de fin d'année soulignent la robustesse des portefeuilles d'actifs détenus par vos SCPI.

## Des actifs robustes et des corrections de valeurs limitées

Sur un an, à fin 2023, ces expertises révèlent un recul moyen de la valeur des portefeuilles immobiliers des SCPI de Sofidy d'environ -5%, le retrait s'établissant entre -3% et -7,5% selon les véhicules. Cette baisse limitée résulte de la stratégie de Sofidy qui, depuis près de 40 ans, mise sur la diversification des portefeuilles et sur une mutualisation des risques. La très forte granularité du patrimoine de nos SCPI, composé de plus de 5 000 actifs de plus petites tailles que la moyenne du secteur, contribue à disperser efficacement les risques et a permis de limiter les corrections des valeurs.

Dans un volume de transactions globalement en forte baisse, les actifs de petite taille trouvent encore des acheteurs, à l'inverse des actifs de grande taille. C'est particulièrement le cas dans le contexte actuel de prudence accrue de la part des investisseurs.

Autre atout essentiel : notre très grande discipline et notre forte sélectivité lors des investissements. Moins de 3% des actifs sont sélectionnés à l'acquisition sur environ 3 200 dossiers étudiés chaque année. Cette sélectivité consiste non seulement à veiller à la qualité intrinsèque des actifs et de leur emplacement mais aussi à se positionner sur des biens affichant des niveaux de loyers

raisonnables à l'acquisition, ce qui consolide le « *pricing power* » (capacité d'accroître les loyers) de nos SCPI dans le temps.

Cette forte discipline nous a prémunis contre la tentation d'acquérir des actifs excessivement valorisés en haut de cycle immobilier. Cela nous permet aujourd'hui de bénéficier d'une base de patrimoine acquise à des taux de rendement raisonnables, qui ne sont pas trop éloignés des taux de rendement actuels, et qui autorisent des baisses de prix limitées.

## Des prix de parts qui se maintiennent pour la majorité de notre gamme de SCPI



À l'issue de la campagne d'expertises de fin d'année, sur les cinq SCPI proposées par Sofidy, trois maintiennent leur prix de parts : notre véhicule phare, Immorente (capitalisation de 4,4 milliards d'euros à fin décembre), Immorente 2 et Sofidy Europe Invest.

En revanche, à compter du 4 décembre 2023, le prix de souscription de la SCPI Efimmo 1, exposée majoritairement à l'immobilier de bureaux, s'établit à 212 euros par part soit une baisse de 10,5%. Quant à la SCPI Sofipierre, son prix de part s'établit à 595 euros suite à une diminution de 9,2% pour s'adapter au contexte de marché, après de nombreuses hausses de prix successives ces dernières années.

À noter que les performances locatives de ces deux SCPI ne sont pas remises en cause car elles visent l'une comme l'autre un taux de distribution supérieur à 5% en 2024\*. Elles ont par ailleurs chacune fait ressortir un taux de distribution sur la base de leur nouveau prix de part de 5,20% brut de fiscalité<sup>1</sup> (respectivement +4,65% et +4,73%<sup>2</sup> sur la base du prix de part au 01/01/2023).

### TAUX DE DISTRIBUTION BRUT<sup>1</sup>

Entre :

**+4,71% et +5,20%**

pour vos SCPI en 2023  
sur prix de part au  
01/01/2024

### TAUX DE RECOUVREMENT<sup>3</sup>

**97%**

sur l'année  
2023

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## **Une forte exposition aux actifs de commerces, facteur de résilience**

La bonne résistance de la valeur des actifs de nos SCPI s'explique également par une pondération historique en actifs de commerces supérieure à la moyenne du secteur, environ 45 % des portefeuilles gérés par Sofidy étant investis dans cette classe d'actifs. Or ces actifs sont plus résilients à la conjoncture, ce qui est également un facteur de réassurance pour l'avenir.

Par ailleurs, contrairement aux actifs de bureaux, la valeur des actifs de commerce a peu progressé ces dernières années, à la fois du fait de la concurrence du commerce en ligne et des fermetures temporaires liées à la crise sanitaire. Les corrections de valeur sont donc actuellement plus limitées et défensives sur ces actifs.

D'une manière générale, nous restons convaincus par les bons fondamentaux de l'immobilier de commerce bien placé, aux cœurs des villes ou dans des zones de périphérie établies des grandes métropoles. Cet immobilier peut pleinement bénéficier de l'équilibre qui se développe entre commerce dématérialisé et commerce physique, dans le cadre de phénomènes de métropolisation toujours actifs.

## **Une bonne dynamique locative**

Comme tous les véhicules de rendement, les SCPI de Sofidy visent prioritairement à délivrer des revenus complémentaires sur un horizon de placement long. Leur capacité à distribuer des revenus réguliers (non garantis), issus des loyers perçus, est donc un élément déterminant de leur performance. Cette capacité est aujourd'hui renforcée par l'indexation des loyers sur l'inflation. Elle est également assurée par l'attractivité des actifs en portefeuille. C'est tout simplement la loi de l'offre et de la demande. Un bon emplacement et des loyers de départ raisonnables offrent un potentiel de progression des loyers (non garantie), ou « *pricing power* », lors des renouvellements de baux ou des relocations éventuelles.

Par ailleurs les liens étroits avec les locataires permettent à vos SCPI d'afficher d'excellents indicateurs clés pour la perception des loyers, avec un taux d'occupation moyen<sup>4</sup> supérieur à 92 % ainsi qu'un taux de recouvrement<sup>3</sup> proche de 97 % sur l'année 2023.

Au final, les taux de distribution bruts de vos SCPI se sont maintenus en 2023 pour s'établir dans une fourchette de +4,71 % à 5,20 %<sup>1</sup>.

## **En 2024, un environnement à risque pour les plus fragiles... mais porteur pour les plus solides**

Le marché immobilier est incontestablement entré dans un nouveau cycle. Face à des taux d'intérêt plus élevés, qui freinent le recours au traditionnel effet de levier, le marché des transactions immobilières s'est grippé avec une chute de 50 % sur un an à 140 milliards d'euros en 2023. Les conditions sur le marché immobilier européen risquent de demeurer dégradées dans les prochains mois.

La pression sur les valeurs immobilières risque de se poursuivre, particulièrement pour les actifs qui ne répondent plus aux besoins des usagers, dans un contexte où les modalités de financement resteront contraintes.

Les acteurs les plus fragiles et les plus endettés, soumis à de forts besoins de refinancement et à des tensions élevées pesant sur leur liquidité, devront probablement se défaire de certains actifs à des prix décotés. Si certaines défaillances ont déjà été constatées sur le marché immobilier, notamment chez les promoteurs, le mouvement pourrait se poursuivre.

Dans le même temps, 2024 peut être envisagée comme une année de transition particulière. Plusieurs signaux positifs sont à l'œuvre, renforçant la visibilité pour les acteurs de l'immobilier les plus agiles et les plus robustes.

Ainsi, face à une inflation sur le point d'être maîtrisée, les banques centrales ont formalisé la fin de la hausse des taux courts. Conséquence directe : les taux d'intérêt longs, qui sont le pivot de la valeur des actifs immobiliers, ont baissé de plus de 100 points sur les deux derniers mois de l'année 2023 (l'emprunt d'État français à 10 ans est ainsi revenu vers les 2,5 %), autorisant une reprise progressive du marché immobilier.

Quant au contexte économique, une récession semble évitée en Europe soulignant la résilience des économies européennes, même si les taux de croissance sont très limités.

Le rebond du secteur des foncières cotées de la zone euro (qui a enregistré au 31 décembre 2023 une hausse de 30,5 % depuis son plus bas niveau annuel du 25 octobre dernier) peut être analysé comme les prémices de la reprise du marché immobilier.



**Olivier LOUSSOUARN**  
Directeurs des Investissements  
de Sofidy

## Nous avons fait preuve ces 18 derniers mois d'une grande discipline, en « le- vant le stylo », pour ne pas investir en phase d'ajustement baissier des prix et pour constituer un trésor de guerre.

Vos SCPI disposent ainsi aujourd'hui d'un volant de trésorerie disponible important de plus de 560 M€ qui les placent en bonne position pour tirer avantage du bas de cycle, que l'on estime aujourd'hui atteint, et d'un marché qui privilégie les acteurs capables de payer cash : 2024 s'annonce donc être une année pleine de bonnes opportunités d'acquisition !



## Tirer parti d'un moment de marché inédit

La dichotomie va être de plus en plus forte entre les acteurs fragiles, malmenés par les turbulences sur le marché immobilier, et ceux, bien plus solides, qui pourront tirer avantage d'un marché baissier. C'est particulièrement le cas de vos SCPI, qui sont dotées d'une trésorerie cumulée de plus de 560 millions d'euros fin 2023.

Leur solide structure financière conforte leur marge de manœuvre avec un faible niveau d'endettement moyen (inférieur à 20 % sur 2023) et une dette essentiellement à taux fixe et amortissable.

S'appuyant sur ces forces, vos SCPI pourront saisir des actifs jugés trop chers il y a quelques mois encore et qui affichent désormais des taux de rendements attractifs. Elles pourront mettre à profit la crise actuelle en étant offensives sur les opportunités pour nourrir les patrimoines avec des actifs à plus haut rendement permettant de soutenir les performances à venir.

Ces opportunités exceptionnelles n'attendent pas et toute notre énergie est mobilisée pour les saisir car elles construisent la performance de demain. Grâce à votre confiance et à la collecte réalisée par vos SCPI, nous pourrons faire de 2024 une année pleine de promesses et de succès futurs !

## GLOSSAIRE

### 1. Taux de distribution recalculé sur prix de part au 01/01/2024

Dividende au titre de l'année 2023 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### 2. Taux de distribution 2023 sur prix de part au 01/01/2023

Dividende au titre de l'année 2023 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### 3. Taux de recouvrement

Taux d'encaissement des loyers, indemnités et charges par rapport aux loyers, indemnités et charges facturés.

### 4. Taux d'occupation financier

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.

### 5. Taux de rendement interne

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.

\*Ces prévisions sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ces prévisions ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures.



### Restons connectés !

Activez dès maintenant votre espace  
associé ou connectez-vous sur :  
[moncompte.sofidy.com](https://moncompte.sofidy.com)



### AVERTISSEMENT : Ce document est communiqué à titre d'information.

Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. 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. Ces fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. 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 détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Nicolas VAN DEN HENDE  
Directeur de l'Épargne de Sofidy

# Profiter du mouvement de rebond des foncières cotées avec Sofidy Sélection 1

**Agilité et forte sélectivité des valeurs permettent au fonds Sofidy Sélection 1, qui se positionne sur les actions du secteur immobilier de l'Union européenne, de bénéficier de performances attractives. Explications de Nicolas VAN DEN HENDE, Directeur de l'Épargne.**



## Comment évolue l'environnement pour les foncières en zone euro ?

Le secteur bénéficie d'un mouvement de rebond : l'indicateur de référence, a progressé de 30,5 % au 31 décembre 2023 depuis son point bas d'octobre dernier. C'est la plus forte évolution depuis 2009. Elle reflète le scénario central des marchés, qui repose sur une détente des taux d'intérêt longs en 2024. Ce scénario est favorable aux foncières, dont les cours sont étroitement corrélés aux anticipations de taux.

L'évolution des foncières cotées anticipant toujours les tendances du marché immobilier, ce rebond est une bonne nouvelle pour le secteur et notamment pour les autres fonds immobiliers tels que les SCPI.



Laurent SAINT AUBIN  
Directeur de la Gestion Actions de Sofidy

**Le mouvement de rebond des cours des foncières cotées devrait se poursuivre car ils affichent des décotes à la fois par rapport à leur actif net réévalué (-23 % au 31 décembre) et leur niveau de début 2022, date pivot de remontée des taux d'intérêt.**

## Quelle est la stratégie d'investissement de Sofidy Sélection 1 ?

La gestion mise en œuvre au sein du FCP consiste à investir principalement en actions de sociétés du secteur immobilier de l'Union européenne (minimum 60 %) tout en intégrant de façon systématique les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG») au processus de gestion.

Ce fonds détient un portefeuille de valeurs qui interviennent sur diverses classes d'actifs : commerces, logements, logistique, bureaux,... Évoluant dans l'univers du côté, il peut être très agile pour ajuster ses allocations et réorienter son portefeuille

vers certaines foncières spécialisées sur des secteurs particulièrement porteurs, tels les murs de data centers. Outre la sélection sectorielle, la structure de la dette est également un point de grande vigilance dans la constitution du portefeuille. L'objectif est, en effet, de sélectionner les valeurs qui présentent les meilleures perspectives grâce à la qualité de leurs actifs et de leur passif, en affichant un endettement limité. Preuve de l'efficacité de cette stratégie, les parts de Sofidy Sélection 1 affichent une performance cumulée depuis l'origine de +53 % (Part P au 29 décembre 2023).

## Comment le savoir-faire de Sofidy se matérialise-t-il dans le secteur des foncières cotées ?

L'indexation des loyers constitue une grande force de l'investissement immobilier dans un contexte inflationniste. Les deux expertises inscrites dans l'ADN de Sofidy, une forte sélectivité et une gestion dynamique des actifs, assurent la durabilité de cette indexation en conférant aux actifs un « pricing power » supplémentaire.

Par ailleurs, une gestion dynamique de qualité permet de se positionner efficacement sur des secteurs qui bénéficient de tendances de fond, liées aux évolutions démographiques, aux modes de travail et de consommation. Cela permet ainsi de décorrélérer l'évolution du portefeuille du contexte économique.

## À quelle logique d'investissement répond Sofidy Sélection 1 ?

Ce fonds se présente comme une solution de diversification face à l'immobilier non coté dont les SCPI. Son approche, plus dynamique, est complémentaire et implique un couple rendement-risque distinct : pour une volatilité plus élevée l'espérance de rendement est plus forte.

Sofidy Sélection 1, qui a démontré la pertinence de sa stratégie dans un contexte de hausse brutale des taux d'intérêt, bénéficie aujourd'hui d'un environnement plus favorable. Il est accessible au plus grand nombre en compte titres ou via un contrat d'assurance vie et offre la possibilité de recourir aux versements programmés.

### PRENDRE DES RISQUES POURQUOI PAS, MAIS BIEN LES CONNAÎTRE C'EST MIEUX !

Ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le Prospectus du fonds.

# Des taux de distribution en 2023 qui se maintiennent !

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	Dividende ordinaire annuel		Dividende exceptionnel		DIVIDENDE ANNUEL TOTAL		TAUX DE DISTRIBUTION brut sur prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 <sup>2</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION brut sur prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier 2024 <sup>1</sup>	TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>5</sup> depuis l'origine au 31/12/2023
<b>IMMORENTE</b> SCPI DIVERSIFIÉE LA RÉFÉRENCE DES SCPI	15,36 €	+	1,17 €	=	16,53 €	▶	+5,00 % <sup>6</sup>	+5,00 %	+9,37 %
<b>EFIMMO 1</b> SCPI THÉMATIQUE BUREAUX	9,72 €	+	0,90 €	=	10,62 €	▶	+4,65 % <sup>7</sup>	+5,20 %	+8,65 %
<b>SOFIDY EUROPE INVEST</b> SCPI THÉMATIQUE EUROPE	10,08 €	+	- €	=	10,08 €	▶	+4,71 % <sup>8</sup>	+4,71 %	N/A <sup>11</sup>
<b>SOFIPIERRE</b> SCPI THÉMATIQUE IMMOBILIER COMMERCIAL	30,96 €	+	- €	=	30,96 €	▶	+4,73 % <sup>9</sup>	+5,20 %	+9,84 %
<b>IMMORENTE 2</b> SCPI THÉMATIQUE COMMERCES DE PROXIMITÉ	15,00 €	+	1,00 €	=	16,00 €	▶	+5,02 % <sup>10</sup>	+5,02 %	+4,91 %

€ / part



Fortes de leurs bonnes performances opérationnelles, les taux de distribution bruts de fiscalité de vos SCPI se sont maintenus en 2023 pour s'établir dans une fourchette de **+4,71% à +5,20%** calculée sur un prix de part au 01/01/2024 (+4,65% à +5,02% sur prix de part au 01/01/2023). Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Vos SCPI comptent évidemment en faire d'ailleurs partie pour consolider une performance pérenne.

Jean-Marc PETER, Directeur Général de Sofidy

6. Ce dividende intègre une distribution de plus-value de 6,9% de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau de 1,2% et une fiscalité immobilière de 2,8%. 7. Ce dividende intègre une distribution de plus-value de 8,2% de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau de 1,4% et une fiscalité immobilière de 3,6%. 8. Ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau de 0,03% et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés de 8,92%. 9. Ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 7%. 10. Ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau de 13,6%, une fiscalité de 0,5% et une distribution de plus-value de 6,2% de la distribution totale. 11. La SCPI ayant été créée en 2021, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

**AVERTISSEMENT :** Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. 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. Ces fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. 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 détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

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 Intracommunautaire : 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