



Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 146

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Chers Associés,

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

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier, qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs. S'agissant de votre SCPI SOFIPIERRE, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une hausse de la valeur du patrimoine de +0,6 % sur un an. Cette évolution reflète la qualité du portefeuille ainsi que la pertinence d'une stratégie d'investissement orientée vers des actifs sécurisés et générateurs de revenus.

Les relocations et renouvellements du quatrième trimestre ont porté sur sept actes de gestion représentant une surface totale de 1 306 m². Malgré cette gestion active, le taux d'occupation du trimestre ressort à 90,34 % en retrait par rapport au trimestre précédent (92,67 %), en raison de la libération de l'actif d'activité situé au Havre (76) consécutive à la liquidation judiciaire du locataire. Une commercialisation active de ce site est en cours.

Votre SCPI a par ailleurs poursuivi sa dynamique d'investissement avec l'acquisition d'un actif composé de trois commerces en pied d'immeuble et de deux plateaux de bureaux en étage situés en plein centre-ville de Lyon, sur la Presqu'île. Cette opération, d'un montant de 2,1 M€, affiche un taux de rendement de 6,27 %⁽³⁾.

Afin d'accompagner le programme d'investissements de SOFIPIERRE dans ces conditions de marché favorables, deux lignes de crédit ont été mises en place au cours du trimestre pour un montant total de 6,2 M€, incluant un refinancement de 5,0 M€. Ces liquidités renforcent la capacité d'intervention de la SCPI tout en maintenant un niveau d'endettement maîtrisé à 26,3 %. Avec plus de 10 M€ de trésorerie à la date de rédaction du présent bulletin, SOFIPIERRE dispose de marges de manœuvre confortables pour poursuivre son développement. Au 31 décembre 2025, deux nouvelles opérations d'acquisition sont d'ores et déjà engagées, représentant un volume global de 3,8 M€ pour une rentabilité immédiate moyenne de 7,1 %⁽³⁾.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage active, votre SCPI a également procédé à une cession de plus de 1,1 M€, réalisée à un prix supérieur de +12 % aux valeurs d'expertise de fin 2024. Cette opération a généré une plus-value nette de fiscalité de 172 K€ portant les réserves de plus-value distribuable de votre SCPI à 21,64 € par part à fin décembre 2025, ce qui est un montant particulièrement élevé.

Au regard de ses performances opérationnelles et de ses importantes réserves, votre SCPI verse un dividende global de 35,79 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice au titre de l'exercice 2025, faisant ressortir un taux de distribution de 6,03 % brut de fiscalité⁽¹⁾. L'acompte du quatrième trimestre s'élève à 7,59 € par part, auquel s'ajoute un dividende exceptionnel de 4,95 € par part versé concomitamment fin janvier 2026.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

⁽¹⁾ Dividende brut 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^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 22,1 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,2 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,3 %. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

⁽²⁾ La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

⁽³⁾ La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels des actifs aux dates d'acquisition, et leur valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après la date d'acquisition et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 6,03 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2025⁽¹⁾

+ 6,03 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025⁽²⁾

+ 9,73 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE AU 31/12/2025
DEPUIS LA REPRISE
DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

90,34 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

147,4 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2025

155

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

2 330

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2025

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 31 DÉCEMBRE 2025

155,8 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPIERRE

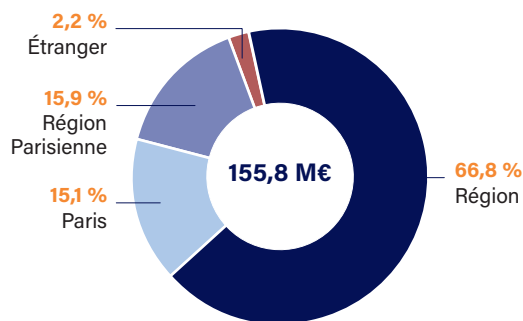
155
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
380 UNITÉS LOCATIVES

Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements de manière diversifiée à la fois vers les commerces, bureaux, locaux d'activité et logistique, principalement en région proche des grandes métropoles françaises. La Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et disciplinée afin de poursuivre la mise en œuvre de son plan de diversification.

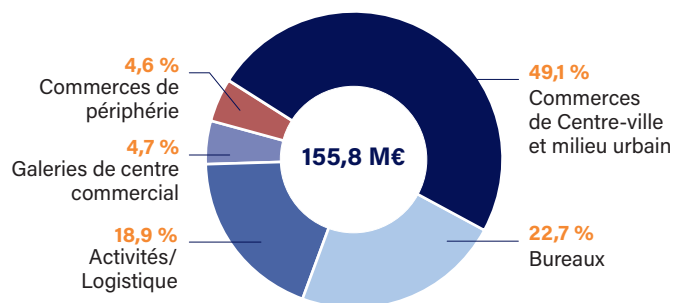
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2025



Point sur l'endettement au 31 décembre 2025



26,3 %
% dette / valeur
du patrimoine

40,9 M€
Dette bancaire



2,82 %
Taux moyen des emprunts

Taux fixe	Taux variable
88,3 %	11,7 %



5 ans et 3 mois

Maturité moyenne de la dette,
dont 77 % amortissable.



Les investissements 2025

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

Au cours du quatrième trimestre 2025, votre SCPI a acquis un actif composé de trois commerces en pied d'immeuble ainsi que de deux bureaux situés au premier étage, au cœur de la Presqu'île de Lyon. L'actif est situé rue Grenette, une artère commerçante particulièrement fréquentée, et développe une superficie totale de 401 m², répartie entre commerces (71 %) et bureaux (29 %). **Le montant total de l'opération s'élève à 2,1 M€, pour un rendement de 6,27 %* sur les loyers en place.** La relocation de la surface de bureaux vacante (56 m²) porterait le rendement estimé à 6,90 %*.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est par ailleurs engagée dans deux nouvelles acquisitions à Paris et à Bordeaux, totalisant un montant total de 3,8 M€. Ces investissements présentent un rendement net moyen à l'acquisition d'environ 7,12 %*.

Type	Adresse	Locataires/ Activités	Surface ⁽¹⁾	Prix d'acquisition frais inclus ⁽¹⁾	Date d'acquisition
Mixte (Bureaux et Commerces)	Lyon (69) - 4 rue Grenette	TMP - activité de vente de chaussures, maroquinerie, accessoires de mode POKAWA - restauration rapide LES PIPLETES - prêt-à-porter féminin BV Studio - Agence de publicité	401 m ²	2 050 900 €	22/10/2025
TOTAL			401 m ²	2 050 900 €	



Lyon (69002) — Rue Grenette

À RETENIR

2,1 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITION SUR LE TRIMESTRE

401 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

3,8 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ AU 31/12/2025 (FRAIS INCLUS)

* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

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 sont étudiés à la vente 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.

Au cours du quatrième trimestre, votre SCPI a finalisé une vente utilisateur auprès d'une enseigne nationale pour un actif situé rue de Général de Mitry à Houdain (59) pour 1 100 K€ net vendeur, un montant supérieur de +12 % à la dernière valeur d'expertise et de +24 % au prix d'achat en 2009. Cette cession a permis de générer 0,69 € de plus-values par part nettes de fiscalité. Au 31 décembre 2025, la SCPI est par ailleurs engagée dans une cession d'un actif situé en région pour un montant de 77 K€.

Les cessions réalisées depuis le début de l'année se résument ainsi :

2
Actifs
vendus

2,2 M€
Prix de vente
total

2,0 M€
Valeur d'expertise
31/12/2024 des actifs
vendus

+10,7 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

+469 K€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

77 K€
Projet de cessions
engagées au 31/12/2025

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 ^{er} janvier au 31 décembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	6	1 143 m ²	232 430 €	217 163 €
Relocations	16	2 350 m ²	509 840 €	482 530 €
TOTAL	22	3 493 m²	742 270 €	699 693 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				10 000 €

Au quatrième trimestre 2025, votre SCPI a maintenu une activité locative dynamique avec sept actes de gestion réalisés sur près de 1 306 m². Les relocations conclues depuis le début de l'exercice ont généré une baisse des loyers limitée de l'ordre de -5 % sur les actifs concernés. Certaines relocations et renouvellements ont été signés sur la base de loyers annuels ajustés à la baisse, en ligne avec des loyers pratiqués sur le marché. Ce sont toutefois de bonnes nouvelles, permettant toutefois de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes, de bénéficier de l'indexation sur les années à venir, et de maintenir un taux d'occupation financier élevé.

Relocations et renouvellements du trimestre

Courbevoie (92) - ZAC Danton :

Relocation d'une surface d'activité à hauteur de 194 m² située à La Défense, détenue à hauteur de 50 % par Sofipierre dans le cadre d'une indivision. Le loyer annuel est fixé à 70 K€, ce qui représente une baisse de -12,5 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, le nouveau locataire — un coffee shop présent dans 28 pays et ouvrant ici son deuxième établissement en France — s'est engagé sur une durée ferme de six ans.

Nîmes (30) - rue Crémieux :

Relocation d'une surface de commerce de 286 m² au profit d'une librairie. La surface a été relouée pour un loyer annuel de 20 K€, en baisse de -35 % par rapport au loyer précédent (35 K€), mais permet de solder une vacance de trois ans et d'améliorer le taux d'occupation financier de 23 points de base.

Tournai (Belgique) - rue de la Tête d'Or :

Relocations de deux surfaces vacantes de commerces respectivement de 91 m² et 151 m². La première surface de commerce a été relouée à un loyer annuel de 17 K€ en baisse de -19 % à un magasin d'alimentation. L'autre local, une activité de magasin discount, a été reloué pour un loyer annuel de 11 K€ en baisse de -1,3 K€ par rapport au loyer précédent. Les variations de loyer observées s'expliquent par un réaligement des loyers à la valeur locative de marché et l'objectif de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes après plusieurs années de vacance.

Bagnols sur Cèze (30) - avenue Paul Langevin

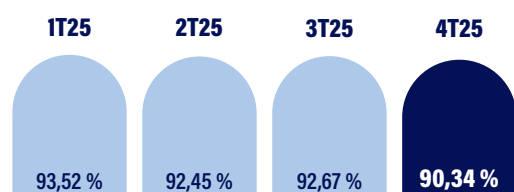
Relocation d'une surface de commerce de 46 m² à une auto-école. Le local commercial a été reloué pour un loyer annuel de 7 K€, soit une baisse de 51 % par rapport au précédent loyer (14 K€), mais permet de mettre fin à une vacance de plusieurs années.

Principale libération du trimestre

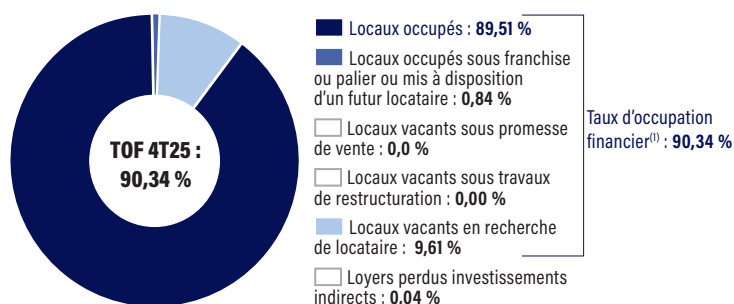
Les libérations du quatrième trimestre concernent une surface d'activité située rue Saint-Just au Havre (76), dont le bail a été résilié à mi-octobre à la suite de la liquidation judiciaire du locataire. Cet actif représente une surface totale de 13 486 m² pour un loyer annuel d'environ 435 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour étudier les meilleures options quant à l'avenir de ce site.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2025 s'établit à 90,34 %, en baisse par rapport au trimestre précédent compte tenu de la libération de l'actif du Havre.



Au 31 décembre 2025, la vacance est répartie sur 26 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.



2,3 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIÈME 2025

* 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 du trimestre

7,59 €
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire versé fin janvier 2026 pour une part de pleine jouissance, soit 7,56 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement, en janvier 2026, d'un dividende exceptionnel d'un montant de 4,95 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

En € par part	Rappel 2024	2025
1 ^{er} trimestre	7,05 €	6,75 €
2 ^e trimestre	7,05 €	6,75 €
3 ^e trimestre	7,05 €	6,75 €
4 ^e trimestre	7,05 €	7,59 €
Dividende ordinaire	28,20 €	27,84 €
1 ^{er} dividende exceptionnel	4,00 €	1,00 €
2 ^{ème} dividende exceptionnel	- €	1,00 €
3 ^{ème} dividende exceptionnel	- €	1,00 €
4 ^{ème} dividende exceptionnel		4,95 €
Dividende annuel	32,20 €	35,79 €

Performance 2025

Taux de distribution 2025 :

+6,03 %

Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution de 6,03 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et 6,02 % net de fiscalité⁽²⁾.

Performance globale annuelle 2025 :

+6,03 %

La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 30/06/2025

491,04 €

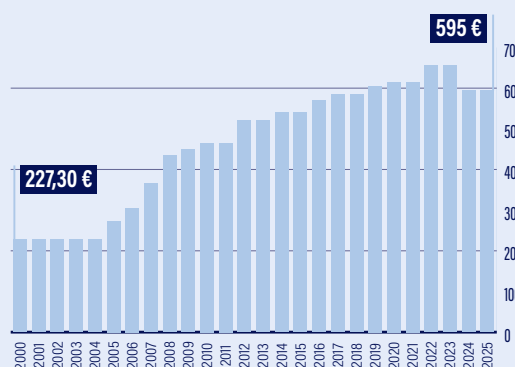
Valeur
de réalisation

595,92 €

Valeur
de reconstitution

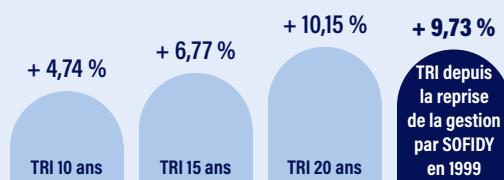
Historique du prix de souscription

À date de rédaction du bulletin trimestriel



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31/12/2025



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.

⁽¹⁾ Dividende brut 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^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 22,1 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,2 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,3 %. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIIM.

⁽²⁾ Dividende au titre de l'année N, avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière, payée par la SCPI, rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 1^{ER} JANVIER 2026

DÉLAI DE JOUISSANCE
DES PARTS

**1^{er} jour
du 3^e mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

595 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE
LA PART DE SOFIERRE

pour tout nouvel associé depuis
le 4 décembre 2023

535,5 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART
DE SOFIERRE

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

725 900 €
MONTANT COLLECTÉ

653 310 €
MONTANT RETIRÉ

147 413 630 €
CAPITALISATION
AU 31/12/2025

37 658 608 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/12/2025
(VS 37 366 464 €
AU 31/12/2024)

247 754
NOMBRE DE PARTS

1 220
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

1 220
PARTS RETIRÉES

1 223
PARTS EN ATTENTE

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 de SOFIPIERRE qui se tiendra le 21 mai 2026, trois 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 (rubrique Mes documents - Documents utiles - Pratique) ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2026.



La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Le minimum de souscription pour tout nouvel associé est de 1 part.

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. Le règlement de l'Associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.
- 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.