



Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 144

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au premier semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières, qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation conduits à mi-année ont abouti à une légère progression de +0,1 % de la valeur du patrimoine immobilier de SOFIPIERRE. Cette évolution positive reflète la qualité et la résilience des actifs détenus en portefeuille.

Votre SCPI dispose de solides fondamentaux pour saisir des opportunités relatives, en ligne avec sa politique d'acquisition sélective. Forte d'un niveau de trésorerie élevé (supérieur à 7 M€), d'une liquidité pleinement assurée (aucune part en attente de retrait à fin juin) et d'un niveau d'endettement maîtrisé, votre SCPI entend poursuivre la croissance et la diversification de son patrimoine. Au 30 juin 2025, votre SCPI est ainsi engagée dans deux opérations d'acquisitions présentant une rentabilité immédiate moyenne de 6,6 %⁽³⁾, contribuant à renforcer le rendement global du portefeuille et sa capacité de distribution.

Au cours du trimestre, votre Société de Gestion a poursuivi une gestion active, avec la signature de six nouveaux actes de gestion locative, portant sur une surface totale de plus de 520 m², et continue de travailler activement en vue de faire progresser les loyers et le taux d'occupation de votre SCPI.

SOFIPIERRE dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir une réserve de plus-value distribuable de 23,89 € par part à fin juin 2025 et un report à nouveau significatif (8,18 € par part).

Les performances de votre SCPI permettent de confirmer une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 32,20 € et 35,70 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025⁽⁴⁾, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité compris entre 5,40 % et de 6,00 %. L'acompte de dividende du deuxième trimestre s'établit à 6,75 € par part ayant pleine jouissance, et sera complété par le versement d'un dividende exceptionnel de 1,00 € par part qui sera versé en septembre prochain.

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 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 12,7 % et une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale. 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⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽⁴⁾ Cette fourchette de dividende annuel prévisionnel 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.

+ 6,20 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2024 ⁽¹⁾

+6,20 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024 ⁽²⁾

+ 9,78 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE AU 31/12/2024
DEPUIS LA REPRISE
DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

92,45 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

147,1 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2025

155

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2025

2 295

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 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

Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements de manière diversifiée à la fois vers les commerces, les bureaux et la logistique, principalement en région proche des grandes métropoles. 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.

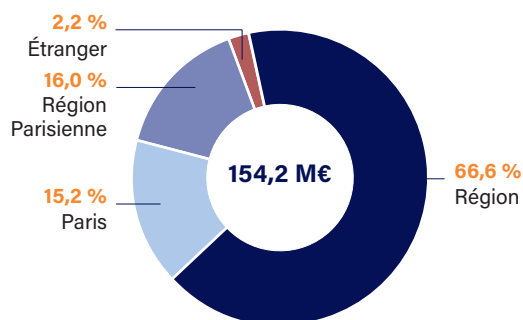
À RETENIR
AU 30 JUIN 2025

154,2 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPIERRE

155
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
375 UNITÉS LOCATIVES

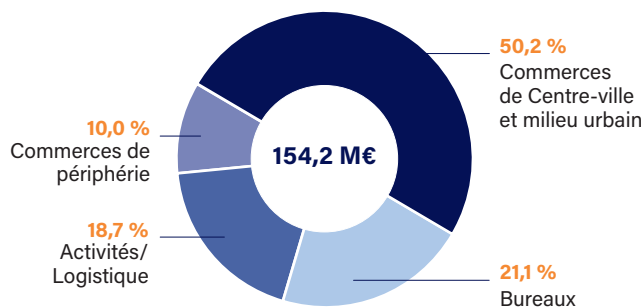
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2025



Point sur l'endettement au 30 juin 2025



23,7 %
% dette / valeur
du patrimoine

36,6 M€
Dette bancaire



2,48%

Taux moyen des emprunts

97,5 %
Taux fixe

2,5 %
Taux variable



5 ans et 3 mois

Maturité moyenne de la dette,
dont 74,9 % amortissable.



Les investissements 2025

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

SOFIPIERRE n'a procédé à aucun investissement au cours du trimestre.

Forte d'une trésorerie disponible de plus de 7 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 cette trésorerie est actuellement placé sur des supports sans risque, rémunéré à un taux annuel supérieur de 2,5 % annuel.

Au 30 juin 2025, votre SCPI est engagée dans deux nouvelles opérations d'acquisition, situées à Paris et à Lyon, totalisant un montant acte en main de 4,9 M€. Ces investissements offrent un rendement net moyen à l'acquisition d'environ 6,6 %* sur la base des loyers actuellement facturés, avec un potentiel porté à 7,6 %* en cas de relocation d'une cellule vacante sur l'un des deux actifs. La signature des actes authentiques est attendue au cours des troisième et quatrième trimestres 2025.

Parallèlement, votre SCPI entend tirer parti de conditions de financement redevenues plus favorables, en mettant en place des leviers de crédit lui permettant de saisir de nouvelles opportunités d'investissement et de renforcer durablement sa performance à long terme.



ZAC Les Bois Rochefort - Corneilles-en-Parisis (95)
Acquisition 2024

À RETENIR

4,9 M€
PROJET D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉ AU 30/06/2025
(FRAIS INCLUS)

2
NOMBRE D'ACQUISITIONS
ENGAGÉES AU 30/06/2025

* 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.

En avril, votre SCPI SOFIPIERRE a concrétisé sa première vente de l'année en cédant un actif d'activité situé à Saint-Quentin (02), détenu en indivision avec d'autres fonds gérés par SOFIDY, d'une surface totale de 17 646 m². La transaction s'est conclue pour 1,1 M€ (en quote-part SOFIPIERRE), un montant net vendeur supérieur de +9 % à la valeur d'expertise 2024 et de +46 % par rapport au prix d'acquisition en 2003, génère ainsi plus de 300 K€ de plus-value.

Au 30 juin 2025, votre SCPI reste engagée dans la cession des murs d'un actif commercial situé en région pour un montant 77 K€.

1
Actif
vendu

1,1 M€
Prix de vente
total

1,0 M€
Valeur d'expertise
31/12/2024 de l'actif
vendu

+9,3 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

+303 K€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

77 K€
Projet de cessions
engagées au 30/06/2025

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 30 juin 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	3	618 m ²	121 516 €	107 770 €
Relocations	8	1 188 m ²	245 584 €	253 295 €
TOTAL	11	1 806 m²	367 100 €	361 065 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				10 000 €

Au cours du second trimestre 2025, votre SCPI a poursuivi une dynamique locative soutenue, avec six actes de gestion portant sur près de 520 m². Les relocations signées depuis le début de l'exercice ont permis une hausse moyenne des loyers annuels de +3,1 % 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 à la valeur locative de marché, mais elles permettent 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, proche de 93 %.

Relocations et renouvellement du trimestre

Paris (16^{ème}) - rue de la Pompe :

Relocation d'un local commercial de 28 m² à un salon de coiffure pour un loyer total de 17 K€, en hausse notable de +56,1 % par rapport au loyer précédent de 11 K€.

Yonnax (01) - rue Anatole France :

Relocation d'un local commercial d'une surface de 251 m². Vacant depuis décembre 2022, ce local a été reloué à l'opérateur français ORANGE sur la base d'un loyer de 30 K€, en baisse par rapport au loyer précédent de 43 K€.

Nantes (44) - rue de l'Arche Sèche :

Relocation d'un local commercial de 30 m² à une activité spécialisée dans la réparation et la vente de téléphones. Le local a été reloué pour un loyer annuel de 20 K€, en baisse par rapport au loyer précédent de 34 K€.

Paris (6^{ème}) - rue du Dragon :

Relocation d'un local commercial de 46 m² à une activité de jouets et décorations pour enfants. Vacant depuis mars 2023, le local a été reloué pour un loyer annuel de 11 K€, en légère baisse par rapport au loyer précédent (12 K€).

Grasse (06) - rue du Jeu de Ballon :

Relocation d'un local commercial de 46 m² à une activité de bar à thé. Vacant depuis deux ans, le local a été reloué pour un loyer annuel de 48 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (60 K€).

Lyon (69) - Place Jules Ferry :

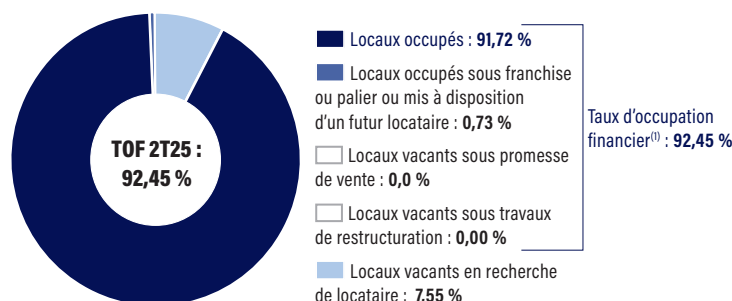
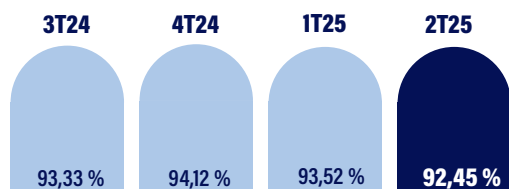
Renouvellement d'un bail avec effet rétroactif d'une surface de bureaux de 119 m² à un cabinet indépendant d'avocats pour un loyer stable de 24 K€.

Principales libérations du trimestre

À fin juin, les libérations du trimestre concernent deux surfaces de bureaux situées rue Nationale à Lille (59) et rue du Moulin Bayard à Toulouse (31), ainsi qu'une surface de commerce située boulevard de la Libération à Marseille (13). Ces actifs représentent une surface totale de 454 m² et un loyer annuel d'environ 69 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer au plus vite ces actifs de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du deuxième trimestre 2025 s'établit à 92,45 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre (2 surfaces de bureaux et une surface de commerce), et de l'effet plein du congé reçu sur l'actif situé rue Mesplé à Toulouse (31) au cours du premier trimestre 2025.



Au 30 juin 2025, la vacance est répartie sur 26 unités locatives.

2,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2025

⁽¹⁾ 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



Acompte trimestriel ordinaire versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 6,71 € 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 septembre 2025, d'un dividende exceptionnel d'un montant de 1,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 ^{er} trimestre	7,05 €	6,75 €
2 ^e trimestre	7,05 €	6,75 €
3 ^e trimestre	7,05 €	-
4 ^e trimestre	7,05 €	-
Dividende ordinaire	28,20 €	-
1 ^{er} dividende exceptionnel	4,00 €	1,00 €
2 ^{ème} dividende exceptionnel	- €	1,00 €
Dividende annuel	32,20 €	<i>Entre 32,20 € et 35,70 €</i>

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2025 **entre 32,20 € et 35,70 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 5,40 % et 6,00 % (non garanti)**.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la performance 2024

Taux de distribution 2024 :



Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 6,20 % brut de fiscalité ⁽¹⁾ et 5,41 % net de fiscalité ⁽²⁾.

Performance globale annuelle 2024



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.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale, une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 12,7 %.

⁽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.

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

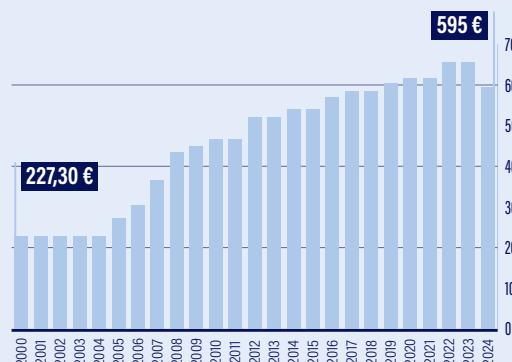
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024



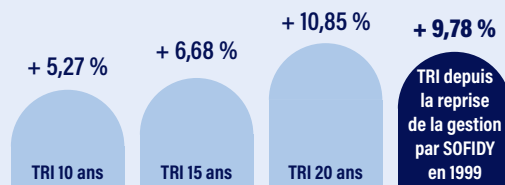
Historique du prix de souscription

À date de rédaction du bulletin trimestriel



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31/12/2024



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^{ER} JUILLET 2025

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 SOFIPIERRE

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023

535,5 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPIERRE

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

1 388 135 €
MONTANT COLLECTÉ

517 829 €
MONTANT RETIRÉ

147 117 320 €
CAPITALISATION
AU 30/06/2025

37 582 912 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/06/2025
(VS 37 366 464 € AU 31/12/2024)

247 256
NOMBRE DE PARTS

2 333
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

967
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE
AU 30/06/2025

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 22 mai 2025, 4 sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Monsieur Patrick CALMET, Monsieur Régis GALPIN, Monsieur Laurent GRAVEY et Madame Julie PERNOT.

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



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

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.