



Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 145

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Chers Associés,

Malgré l'instabilité politique française, nous observons que l'environnement économique européen se stabilise en matière de taux d'intérêt long terme et d'inflation. Ce contexte permet aux marchés immobiliers européens de poursuivre leur normalisation, même si la typologie bureaux manque encore parfois de visibilité. Cet environnement à nouveau favorable à l'investissement immobilier offre d'intéressantes opportunités, génératrices de rendements à la fois stables et attractifs.

Avec un niveau d'endettement maîtrisé à 23 % fin septembre 2025, principalement amortissable et une trésorerie de 6 M€, SOFIPIERRE dispose de marges de manœuvre confortables pour poursuivre son développement. Votre SCPI est actuellement engagée dans deux opérations d'acquisitions, représentant un volume total de 4,9 M€ et offrant une rentabilité immédiate moyenne de 6,8 %⁽³⁾.

Au troisième trimestre, les relocations et renouvellements ont porté sur une surface totale de 613 m², et ont notamment permis de faire progresser le taux d'occupation financier à 92,67 %, soit une hausse de 22 bps par rapport au trimestre précédent. Par ailleurs, votre SCPI conserve des réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir une réserve de plus-value distribuable de 22,30 € par part à fin septembre 2025 et un report à nouveau significatif (8,18 € par part).

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 33,80 € et 35,70 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025⁽⁴⁾, correspondant à un taux de distribution prévisionnel brut de fiscalité⁽⁴⁾ compris entre 5,70 % et 6,00 %. L'acompte de dividende du troisième trimestre s'établit à 6,75 € par part ayant pleine jouissance et sera complété par un dividende exceptionnel de 1,00 € par part versé de façon concomitante fin octobre.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIPIERRE réalisés à mi-année, confirment un maintien du prix de souscription de la part à 595 €.

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. 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 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.

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

92,67 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

147,4 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2025

155

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2025

2 303

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >



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.



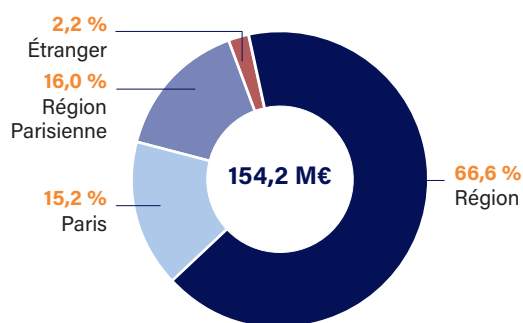
Le patrimoine de Sofipierre

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 au sein des grandes métropoles. 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.

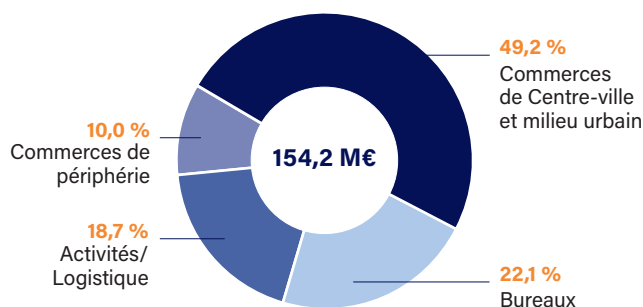
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2025



À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2025

154,2 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPIERRE

155
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
375 UNITÉS LOCATIVES

Point sur l'endettement au 30 septembre 2025



23,1 %
% dette / valeur
du patrimoine

35,6 M€
Dette bancaire



2,48 %

Taux moyen des emprunts

97,6 %
Taux fixe

2,4 %
Taux variable



5 ans et 1 mois

Maturité moyenne de la dette,
dont 74,2 % 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 6,0 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives. Dans l'attente de son déploiement, l'essentiel de cette trésorerie est actuellement placé sur des comptes courants rémunérés et dont le taux d'intérêt s'élève à environ 1,8 %.

Au 30 septembre 2025, votre SCPI est engagée dans deux opérations d'acquisition à Paris, et Lyon, totalisant un montant acte en main de 4,9 M€. Ces investissements offrent un rendement net moyen à l'acquisition d'environ 6,8 %* sur la base des loyers actuellement facturés, avec un potentiel porté à 7,2 %* en cas de relocation d'une cellule vacante sur l'un des actifs et sur la base des valeurs locatives de marché. La signature des actes authentiques est attendue pour la fin d'année 2025.

Parallèlement, votre SCPI entend tirer parti de conditions de financement redevenues plus favorables, en mettant en place des financements lui permettant de saisir de nouvelles opportunités d'investissement.



Zone commerciale des Sayes - L'Isles d'Abeau (38)
Acquisition 2024

À RETENIR

4,9 M€
PROJET D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉ AU 30/09/2025
(FRAIS INCLUS)

2
NOMBRE D'ACQUISITIONS
ENGAGÉES AU 30/09/2025

* 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.

Aucune cession n'a été réalisée par votre SCPI au cours du troisième trimestre.

Au 30 septembre 2025, votre SCPI poursuit la cession de deux actifs commerciaux en région :

- La première cession a fait l'objet d'une préemption par le locataire, pour un montant net vendeur de 1 100 K€.
- La seconde vente devrait être finalisée en 2026, pour un montant net vendeur de 77 K€.

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

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)

1,2 M€
Projet de cessions
engagées au 30/09/2025

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 septembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	777 m ²	169 000 €	155 598 €
Relocations	12	1 642 m ²	368 126 €	369 130 €
TOTAL	17	2 419 m²	537 127 €	524 729 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				10 000 €

Au troisième trimestre 2025, votre SCPI a maintenu une activité locative dynamique avec 6 actes de gestion réalisés sur près de 613 m². Les relocations conclues depuis le début de l'exercice ont permis une légère hausse des loyers de l'ordre de +0,3 % 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, 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, proche de 93 %.

Relocations et renouvellement du trimestre

Toulouse (31) - rue du Moulin Bayard :

Signature d'un avenant pour étendre la surface de bureaux de 80 m², à une société spécialisée dans les infrastructures ferroviaires, pour une durée de quatre ans. Le nouveau loyer annuel s'élève à 17 K€, soit une augmentation significative de 36 % par rapport au loyer précédent de 13 K€.

Soisy-sur-Seine (91) - Les Meillottes :

Renouvellement du bail d'un local commercial de 71 m² à une activité de toilette canin. Le local a été reloué à un loyer annuel de 10 K€, identique au loyer précédent.

Lille (59) - rue Nationale :

Relocation d'une surface de bureaux de 142 m² dans le cadre d'un bail dérogatoire d'une durée de trois ans, au profit d'un groupe national spécialisé dans la construction. La surface a été relouée pour un loyer annuel de 27 K€, soit une hausse de 26 % par rapport au loyer précédent (21 K€).

Besançon (55) - Grande rue :

Renouvellement du bail d'une surface commerciale de 88 m² à une entreprise de restauration rapide à un loyer de 37 K€, identique au loyer précédent.

Nantes (44) - boulevard Babin Chevaye :

Relocation d'une surface de commerce de 56 m² à une agence de voyage pour un loyer annuel de 12 K€, en diminution par rapport au loyer précédent (15 K€).

Boulogne (92) - Rue de la Saussière :

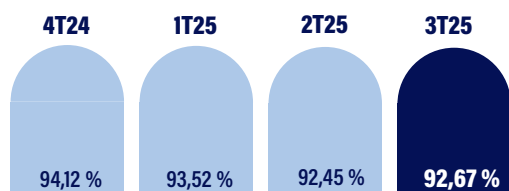
Relocation d'une surface de bureaux de 177 m² à une société de gestion de portefeuille indépendante. Les locaux ont été reloués pour un loyer annuel de 59 K€, en diminution par rapport au loyer précédent (73 K€). Libérés fin juillet 2025, les bureaux ont été immédiatement reloués, sans période de vacance.

Principales libérations du trimestre

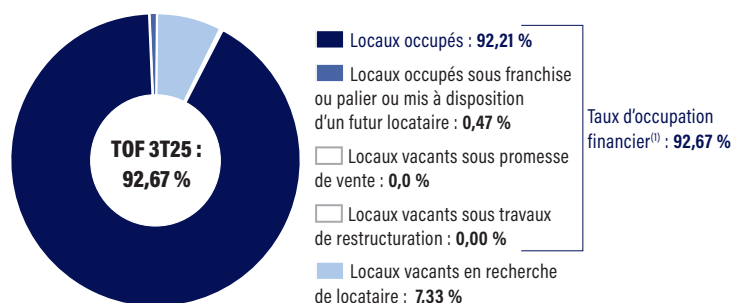
À fin septembre, les libérations du trimestre concernent une surface de bureaux située Place Jules Ferry à Lyon (69) ainsi que trois surfaces de commerces situées rue du Général de Gaulle à Laval (53), rue Racine à Nantes (44) et rue du Pont des Marchands à Narbonne (11). Ces actifs représentent une surface totale de 729 m² et un loyer annuel d'environ 149 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer au plus vite ces actifs.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2025 s'établit à 92,67 %, en progression par rapport au trimestre précédent compte tenu des relocations du trimestre.



Au 30 septembre 2025, la vacance est répartie sur 27 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.



2,9 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME 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

6,75 €
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 6,70 € 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 octobre 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 €	6,75 €
4 ^e trimestre	7,05 €	-
Dividende ordinaire	28,20 €	-
1 ^{er} dividende exceptionnel	4,00 €	1,00 €
2 ^{ème} dividende exceptionnel	- €	1,00 €
3 ^{ème} dividende exceptionnel	- €	1,00 €
Dividende annuel	32,20 €	Entre 33,80 € et 35,70 €

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2025 **entre 33,80 € et 35,70 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 5,70 % 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 :

+6,20 %

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

+6,20 %

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 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 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 %. 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 ASPIM.

⁽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

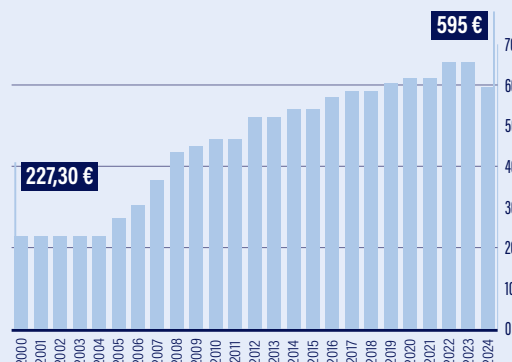
Valeur de référence des parts

(par part) au 30/06/2025



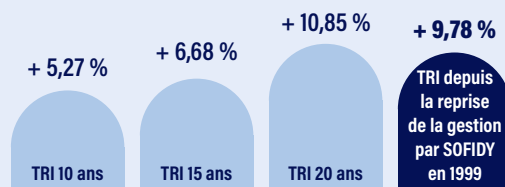
Historique du prix de souscription

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} OCTOBRE 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 :

982 435 €
MONTANT COLLECTÉ

617 432 €
MONTANT RETIRÉ

147 413 630 €
CAPITALISATION
AU 30/09/2025

37 658 608 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/09/2025
(VS 37 366 464 € AU 31/12/2024)

247 754
NOMBRE DE PARTS

1 651
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

1 153
PARTS RETIRÉES

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

BT-SP-102025-FR-2-2585



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.



SOFIPIERRE | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°20-22 du 27 Novembre 2020
SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 |
 338 826 332 RCS Evry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
 303, Square des Champs Élysées - 91080 Evry-Courcouronnes
 Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com