



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2026 ► N° 147

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

Chers Associés,

La lente reprise en cours sur les marchés immobiliers européens a été à nouveau perturbée par le conflit survenu au Moyen-Orient le 28 février dernier, et toutes ses conséquences géopolitiques et économiques. La forte appréciation du prix du pétrole a ravivé les craintes d'un retour de l'inflation, engendrant une hausse des taux d'intérêts et accentuant la volatilité sur les marchés financiers. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient une approche prudente dans leur politique d'investissement en général, et immobilière en particulier. Néanmoins, la stabilité relative de l'Europe, confirmée face à ces tensions, demeure un facteur attractif qui devrait soutenir les marchés immobiliers européens à moyen terme et par conséquent, votre SCPI.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIPIERRE réalisés à la fin de l'exercice écoulé, ont fait ressortir une hausse + 0,6 %, soulignant ainsi la bonne résilience du patrimoine dans un contexte de marché chahuté, et ont permis de confirmer le maintien du prix de souscription de la part à 595 €.

Votre SCPI a poursuivi sa dynamique d'investissement ce trimestre avec l'acquisition d'un actif de bureaux situé à Bordeaux. Cette opération, d'un montant de 971 K€, affiche un taux de rendement de 6,9 %⁽³⁾ et contribue à la bonne diversification du patrimoine.

La dynamique locative menée par votre Société de Gestion a été particulièrement soutenue au cours du trimestre, illustrée par cinq actions de gestion portant sur plus de 600 m² et ayant permis une hausse de +8,1 % des loyers annuels sur ces actifs. Ces résultats démontrent la qualité intrinsèque des actifs de votre SCPI et l'implication des équipes de gestion. Le taux d'occupation financier du premier trimestre ressort ainsi à 89,58 %⁽⁴⁾.

Les performances de votre SCPI permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 31,00 € et 34,50 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026⁽⁵⁾. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 6,75 € par part ayant pleine jouissance, auquel s'ajoute le versement d'un dividende exceptionnel de 1,00 € par part fin avril 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.

⁽⁴⁾ Taux d'occupation financier au titre du premier trimestre 2026.

⁽⁵⁾ 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.**

+6,03 %

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

89,58 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE⁽⁴⁾

147,4 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2026

156

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2026

2 356

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2026

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 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. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité. La revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions, alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu'il n'existe pas suffisamment de souscripteurs. Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine à cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site de Sofidy <https://www.sofidy.com/>.



Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR
AU 31 MARS 2026

156,7 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPIERRE

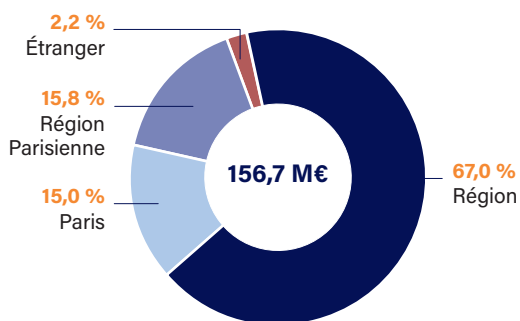
156
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
381 UNITÉS LOCATIVES

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.

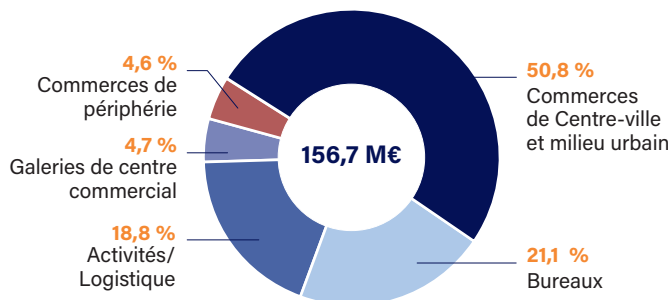
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2026



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2026



Point sur l'endettement au 31 mars 2026



25,5 %
% dette / valeur
du patrimoine

39,9 M€
Dette bancaire



2,68 %
Taux moyen des emprunts

98,2 % Taux fixe	1,8 % Taux variable
---------------------	------------------------



5 ans et 2 mois
Maturité moyenne de la dette,
dont 77 % amortissable.



Les investissements 2026

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

Au cours du premier trimestre 2026, votre SCPI a acquis un actif de bureaux développant une superficie totale de 369 m² situé dans le quartier de la Bastide à Bordeaux. L'actif est très bien desservi par plusieurs transports et est situé à proximité immédiate de nombreux commerces. **Le montant total de l'opération s'élève à 971 K€, pour un rendement de 6,90 %⁽¹⁾ sur le loyer en place.**

Type	Adresse	Locataires/ Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Bordeaux (33) - 46 avenue Thiers	ACTUAL GROUP - agence d'intérim	369 m ²	970 500 €	17/03/2026
TOTAL			369 m²	970 500 €	

Au 31 mars 2026, votre SCPI est par ailleurs engagée dans une nouvelle acquisition à Paris pour un montant de 2,8 M€. Cet investissement présente un rendement net à l'acquisition de 7,2 %⁽¹⁾.



46 Avenue Thiers — Bordeaux (33100)

À RETENIR

971 K€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITION SUR LE TRIMESTRE

369 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

2,8 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ AU 31/03/2026 (FRAIS INCLUS)

(1) 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 premier trimestre, votre SCPI n'a procédé à aucune cession.

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 mars 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	112 m ²	19 305 €	19 305 €
Relocations	4	512 m ²	109 024 €	119 428 €
TOTAL	5	624 m²	128 329 €	138 733 €

Au premier trimestre 2026, votre SCPI a maintenu une activité locative dynamique avec cinq actes de gestion réalisés sur 624 m². Les relocations et renouvellements de baux engagés depuis le début de l'exercice ont permis **une hausse moyenne des loyers annuels de +8,1 % sur les actifs concernés**.

Relocations et renouvellements du trimestre

Toulouse (31) - rue du Moulin Bayard :

Renouvellement du bail d'une surface de bureaux de 112 m². Le bail a été renouvelé pour un loyer annuel de 21 K€, en hausse de +10,2 % par rapport au loyer précédent.

Lyon (69) - place Jules Ferry :

Relocation d'une surface de bureaux de 216 m². La surface a été relouée pour un loyer annuel de 39 K€, en ligne avec le loyer précédent.

Montpellier (34) - ZAC Port Marianne Jacques Coeur :

Relocation d'une surface de bureau de 190 m² au profit d'une société d'expertise comptable. La surface a été relouée pour un loyer annuel de 42 K€, en hausse de +2 % par rapport au loyer précédent (41 K€).

Lyon (69) - rue de Grenette :

Relocation d'une surface de bureau de 56 m². La surface a été relouée pour un loyer annuel de 13,5 K€, en légère baisse de -4 % par rapport au loyer précédent (14 K€).

Gagny (93) - avenue Jean Jaurès :

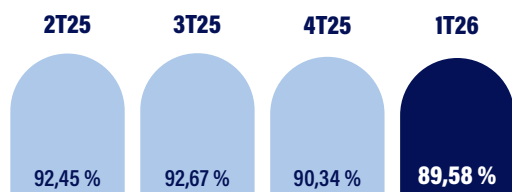
Relocation d'une surface de commerce de 50 m². Le local commercial a été reloué pour un loyer annuel de 25 K€, soit une hausse de 73 % par rapport au précédent loyer (14 K€).

Principale libération du trimestre

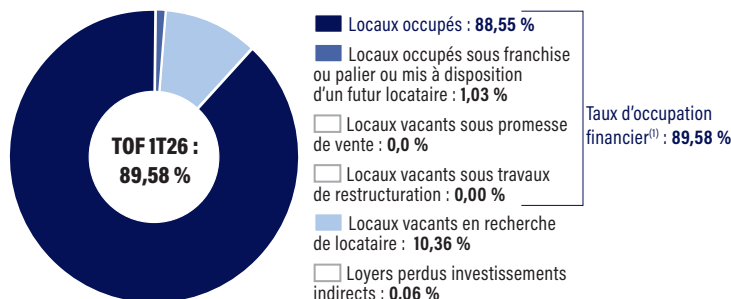
À fin mars, les libérations du trimestre concernent deux surfaces commerciales situées rue Marie Christine à Bruxelles et rue Childebert à Lyon (69), ainsi qu'une surface de bureaux située rue de la Saussière à Boulogne (92). Ces actifs représentent une surface totale de 721 m² et un loyer annuel d'environ 191 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer au plus vite ces actifs.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du premier trimestre 2026 s'établit à 89,58 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre et de l'effet plein du congé reçu sur l'actif situé au Havre (76) au cours du quatrième trimestre 2025.



Au 31 mars 2026, la vacance est répartie sur 28 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.



2,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2026

(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 du trimestre

6,75 €
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 6,72 € 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 avril 2026, d'un dividende exceptionnel **d'un montant de 1 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.**

En € par part	Rappel 2025	2026
1 ^{er} trimestre	6,75 €	6,75 €
2 ^e trimestre	6,75 €	-
3 ^e trimestre	6,75 €	-
4 ^e trimestre	7,59 €	-
Dividende ordinaire	27,84 €	-
1 ^{er} dividende exceptionnel	1,00 €	1,00 €
2 ^{ème} dividende exceptionnel	1,00 €	-
3 ^{ème} dividende exceptionnel	1,00 €	-
4 ^{ème} dividende exceptionnel	4,95 €	-
Dividende annuel	35,79 €	Entre 31,00 € et 34,50 €

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 31,00 € et 34,50 €** par part.

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 distribution 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

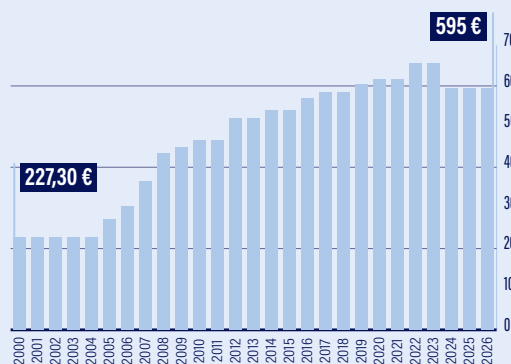
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2025



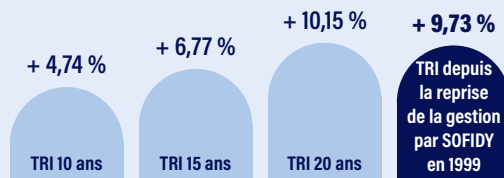
Historique du prix de souscription

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 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 1^{ER} AVRIL 2026



DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 3^e mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI et l'inscription sur le registre des associés

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :



639 030 €
MONTANT COLLECTÉ

575 127 €
MONTANT RETIRÉ

147 413 630 €
CAPITALISATION AU 31/03/2026

37 658 608 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2026 (VS 37 658 608 € AU 31/12/2025)

247 754
NOMBRE DE PARTS

1 074
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

1 074
PARTS RETIRÉES

1 243
PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2026

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 !

L'Assemblée Générale annuelle de SOFIPIERRE se tiendra le 21 mai 2026 à 10h30 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évy-Courcouronnes (91080). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance, donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

BT-SP-042026-FR-2-2986



Avenue de Fontréal - Villeneuve-lès-Boulogne (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 la société de gestion 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.