



Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} TRIMESTRE 2026 ► N° 148

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026

Chers Associés,

Au cours du dernier trimestre, l'environnement économique dans lequel opère votre SCPI a été marqué par le conflit persistant au Moyen-Orient. Il a ravivé la pression sur les prix de l'énergie et, plus largement, les craintes d'un retour de l'inflation poussant la Banque Centrale Européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 11 juin dernier. Dans ce contexte, la reprise des marchés immobiliers en cours début 2026 est à nouveau ralentie et les acteurs immobiliers en général font preuve de prudence et d'attentisme. Les volumes de transactions demeurent ainsi en retrait et les délais de décision tendent à s'allonger. Une fois encore, nous sommes convaincus que cette situation fait également apparaître de nouvelles opportunités d'investissement, notamment auprès de vendeurs contraints, pour les acteurs capables d'intervenir avec sélectivité et agilité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIPIERRE réalisés à mi-année, ont conduit à une très légère baisse de la valeur du patrimoine de -0,6 % sur 6 mois. Cette évolution souligne ainsi la bonne résilience du patrimoine dans un contexte de marché chahuté.

Votre SCPI a poursuivi sa dynamique d'investissement ce trimestre avec l'acquisition d'un ensemble de quatre commerces en pied d'immeuble à Paris (18^{ème}). Cette opération, d'un montant de 2,7 M€, génère un taux de rendement de 7,1 %⁽³⁾, relatif sur la performance immédiate du fonds.

La dynamique locative menée par votre Société de Gestion a été particulièrement soutenue au cours du trimestre, illustrée par six relocations et renouvellements portant sur plus de 890 m² et ayant permis une hausse de +23,0 % des loyers annuels sur ces actifs. Ces actions de gestion locative constituent un levier essentiel pour soutenir la performance de votre SCPI et démontrent la qualité intrinsèque des actifs de votre SCPI et l'implication des équipes de gestion.

Les performances de votre SCPI permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 31,00 € et 33,00 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026⁽⁹⁾. 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 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 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 deuxième 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

89,15 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE⁽⁴⁾

147,4 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2026

156

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2026

2 365

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 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 <https://www.sofidy.com/>.



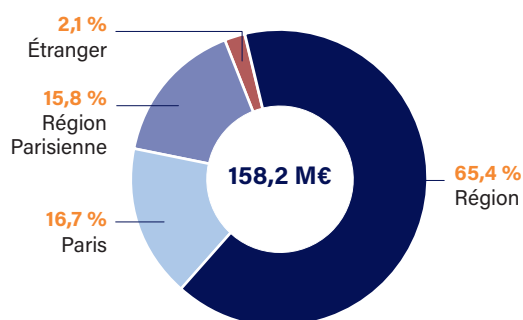
Le patrimoine de Sofipierre

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.

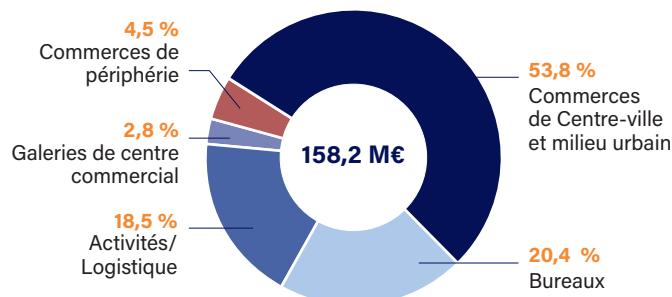
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2026



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2026



À RETENIR
AU 30 JUIN 2026

158,2 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPIERRE

156
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
381 UNITÉS LOCATIVES

Point sur l'endettement au 30 juin 2026



24,6 %
% dette / valeur
du patrimoine

38,9 M€
Dette bancaire



2,67 %
Taux moyen des emprunts

98,4 % Taux fixe	1,6 % Taux variable
---------------------	------------------------



5 ans
Maturité moyenne de la dette,
dont 76 % amortissable.



Les investissements 2026

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

Au cours du deuxième trimestre 2026, votre SCPI a acquis un ensemble de quatre commerces de pied d'immeuble dans le 18^{ème} arrondissement de Paris développant une surface totale de 1 062 m². Le bien immobilier est situé au coeur d'un nouveau quartier accueillant plus de 1 000 logements dans le nord de la capitale développé sur une ancienne emprise ferroviaire, il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun. **Le montant total de l'opération s'élève à 2 704 K€ (soit 2 550 €/m²), pour un rendement immédiat de 7,1 %⁽¹⁾.**

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerces	Paris (75) - rue des Cheminots	Multi-locataires	1 062 m ²	2 703 500 €	26/06/2026
TOTAL			1 062 m²	2 703 500 €	



À RETENIR

2,7 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITION SUR LE TRIMESTRE

1 062 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

(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 deuxième trimestre, votre SCPI n'a procédé à aucune cession.

Au 30 juin 2026, dans un objectif de recentrage de son patrimoine sur les zones les plus dynamiques, votre SCPI est engagée dans la vente de trois locaux commerciaux situés à Compiègne, Saint-Laurent et Arras. L'ensemble de ces opérations représente un montant total d'environ 1,6 M€.

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 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	422 m ²	147 340 €	142 516 €
Relocations	7	1 089 m ²	175 106 €	253 938 €
TOTAL	11	1 511 m²	322 445 €	396 454 €

Au cours du second trimestre 2026, votre SCPI a poursuivi une dynamique locative soutenue, avec six actes de gestion portant sur près de 890 m². Les relocations signées depuis le début de l'exercice ont permis une hausse moyenne des loyers annuels de +23,0 % sur les actifs concernés.

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Gagny (93) – avenue Jean Jaures :

Relocation d'une surface de commerce de 51 m² à un traiteur/crêperie. La surface a été relouée pour un loyer annuel de 25 K€, en hausse de 63,5 % par rapport au loyer précédent.

Toulouse (31) – rue Moulin Bayard :

Renouvellement du bail d'une surface de bureaux de 112 m². Le bail a été renouvelé pour un loyer annuel de 22 K€, en hausse de +10,1 % par rapport au loyer précédent.

Montpellier (34) – rue Ernest Granier :

Relocation d'une surface de bureaux de 190 m². La surface a été relouée pour un loyer annuel de 42 K€, en ligne avec le loyer précédent.

Lyon (69) – place Jules Ferry :

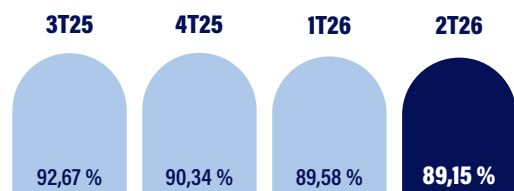
Relocation d'une surface de bureaux de 216 m². La surface a été relouée pour un loyer annuel de 39 K€, en baisse de -0,9 % par rapport au loyer précédent.

Principale libération du trimestre

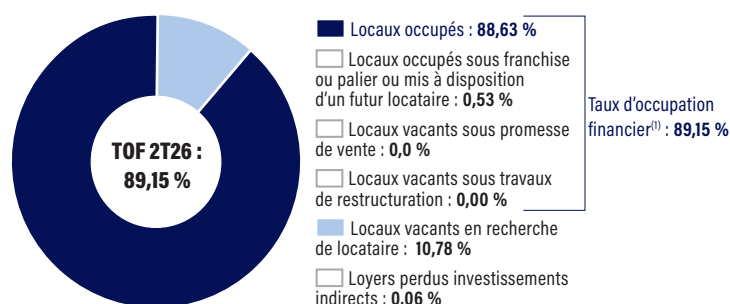
À fin juin, les libérations du trimestre concernent six surfaces commerciales situées boulevard Babin Chevaye à Nantes (44), rue du Viaduc à Issy Les Moulineaux (92) et Antwerpsestraat à Liège, ainsi que trois surfaces de bureaux situées rue du Moulin Bayard à Toulouse (31). Ces actifs représentent une surface totale de 922 m² et un loyer annuel d'environ 54 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 deuxième trimestre 2026 s'établit à 89,15 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre compensées par les relocations qui ont eu lieu.



Au 30 juin 2026, la vacance est répartie sur 35 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.



2,2 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIÈME 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 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 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 €	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 €	1,00 €
3 ^{ème} dividende exceptionnel	1,00 €	-
4 ^{ème} dividende exceptionnel	4,95 €	-
Dividende annuel	35,79 €	Entre 31,00 € et 33,00 €

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 31,00 € et 33,00 €** 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

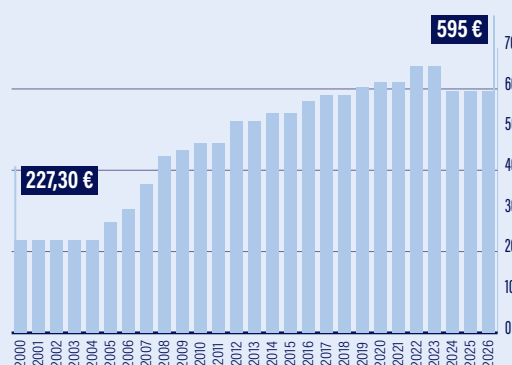
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2025



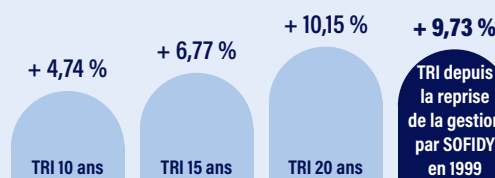
Historique du prix de souscription

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} JUILLET 2026

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 1^{er} mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI jusqu'à la plus proche des deux dates : le 31 décembre 2026 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée

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 :

462 910 €
MONTANT COLLECTÉ

416 619 €
MONTANT RETIRÉ

147 413 630 €
CAPITALISATION
AU 30/06/2026

37 658 608 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/06/2026
(VS 37 658 608 €
AU 31/12/2025)

247 754
NOMBRE DE PARTS

778
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

778
PARTS RETIRÉES

1 730
PARTS EN ATTENTE
AU 30/06/2026

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 :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jérôme Grumler



À noter :

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 21 mai 2026, 3 sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Madame Françoise LEROY, Monsieur Olivier BLICQ et Madame Béatrice PARENT.

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

Nous vous informons que le délai de jouissance de votre SCPI est temporairement raccourci, depuis le 1^{er} juillet 2026 et jusqu'au 31 décembre 2026 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée, au 1^{er} jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Avenue de Fontréal - Villeneuve-les-Boulois (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

Le délai de jouissance de votre SCPI est temporairement raccourci, depuis le 1^{er} juillet 2026 et jusqu'au 31 décembre 2026 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée, au 1^{er} jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

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 la Société de Gestion 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 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.