

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL



Rapport Annuel

Édito

“ **SOFIPIERRE augmente son dividende et dispose toujours de réserves distribuables significatives** ”

Chers Associés,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Cependant, nous assistons toujours à un atterrissage de valeur pour les actifs faisant l'objet d'un risque locatif et plus particulièrement, ceux du secteur bureau situés en périphérie. Dans ce marché hétérogène, les investisseurs les plus agiles continueront à saisir de belles opportunités assurant les performances et les plus-values de demain.

S'agissant de votre SCPI SOFIPIERRE, les travaux de valorisation conduits en fin d'année font ressortir une hausse de la valeur du patrimoine de +0,6 % sur un an, traduisant la bonne résilience de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux de son portefeuille immobilier. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 595 € par part.

Votre SCPI a poursuivi sa dynamique d'investissement sélective et opportuniste en 2025, tout en restant extrêmement disciplinée avec l'acquisition d'un actif à usage mixte composé de trois commerces en pied d'immeuble et de deux surfaces de bureaux en étage idéalement situés en plein centre-ville de Lyon, sur la Presqu'île, pour un montant de 2,1 M€, offrant un taux de rendement moyen de 6,3 % ⁽¹⁾. Avec plus de 9,3 M€ de trésorerie au 31 décembre 2025, SOFIPIERRE dispose de marges de manœuvre confortables pour poursuivre son développement. SOFIPIERRE est d'ores et déjà engagée au 31 décembre 2025 dans deux nouvelles opérations, représentant 3,8 M€ pour une rentabilité immédiate moyenne de 7,1 % ⁽¹⁾, confirmant la dynamique d'investissement de votre SCPI.

La politique d'arbitrage menée en 2025 visant à l'amélioration de la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement, a permis de procéder à la vente de deux actifs de 2,2 M€, réalisée à un prix supérieur de +10,7 % aux valeurs d'expertise de fin 2024. Cette opération a généré une plus-value nette de fiscalité de 469 K€, soit une plus-value distribuable à 1,67 € par part à fin décembre 2025.

Du côté de la gestion, les 22 actes réalisés (relocations, locations, renouvellements et cessions de baux) portant sur une surface de 3 493 m², témoignent de l'implication des équipes de gestion et permettent d'assurer un taux d'occupation financier moyen de 92,3 % sur l'exercice. La SCPI maintient par ailleurs un niveau de recouvrement satisfaisant de 93,0 % ⁽²⁾ et une gestion rigoureuse de ses locataires.

L'ensemble de ces résultats permettent à votre SCPI de distribuer un dividende global de 35,79 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, un montant en progression de +11 % par rapport à l'année précédente. Cela se traduit par un taux de performance globale annuelle de 6,03 % et par un taux de distribution de 6,03 % ⁽³⁾ brut de fiscalité. Au 31 décembre 2025, la SCPI affiche un taux de rendement interne de +9,73 % depuis la reprise de la gestion de SOFIPIERRE par SOFIDY. Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution et d'importantes réserves de plus-values, pour un total de 24,79 € à la clôture de l'exercice. Cette performance illustre la capacité de votre Société de Gestion à évoluer dans un environnement complexe tout en maintenant notre objectif de rentabilité durable pour les associés.

La Société de Gestion

(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.

(2) À date de rédaction du rapport le 17 mars 2026

(3) 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 %. 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.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2025 **11**

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2	Évolution du capital et marché des parts	15
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	17
1.4	Gestion locative	21
1.5	Gestion immobilière	23
1.6	Résultats financiers	24
1.7	Expertises et valeur de la société	29
1.8	Fiscalité	31
1.9	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	32
1.10	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.11	Événements post-clôture	34
1.12	Perspectives	34
1.13	Présentation des projets de résolutions	35

02

Démarche ESG **37**

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	38
-----	--	----

03

Rapport financier sur l'exercice 2025 **47**

3.1	État du patrimoine	48
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	49
3.3	Engagements hors-bilan	49
3.4	Compte de résultat de l'exercice	50
3.5	Annexe aux comptes	52
3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	58

04

Rapport du Conseil de Surveillance **65**

05

Rapport du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2025) **69**

5.1	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	70
5.2	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	72

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale **73**

6.1	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	74
6.2	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	76

07

Rapport périodique SFDR **79**

Profil et organes de direction et de contrôle

PROFIL	<p>SOFIPIERRE est une SCPI à capital variable. Ancienne SCPI Malraux, elle oriente depuis fin 1999 (date de la reprise de sa gestion par SOFIDY) ses investissements vers les commerces, les bureaux et la logistique, avec possibilité de recours modéré à l'effet de levier du crédit.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-22 en date du 27 novembre 2020.</p> <p>Date de création : 1989</p>
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025	<p>Madame Béatrice PARENT, Présidente</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p> <p>Monsieur Yves BOUGET</p> <p>Monsieur Patrick CALMET</p> <p>Madame Isabelle DOUSSINEAU</p> <p>Monsieur Régis GALPIN</p> <p>Monsieur Laurent GRAVEY</p> <p>Monsieur Paul HAGER, représentant la SAS « LUPA »</p> <p>Madame Françoise LEROY</p> <p>Madame Julie PERNOT</p>
Société de Gestion au 31 décembre 2025	<p>SOFIDY S.A.S</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n° 07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiées au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Elysées - 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
Commissaires aux Comptes	FITECO – Erwan GUINARD – 11 rue du Maréchal FOCH – 94360 Bry-sur-Marne
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
Informations au 31 décembre 2025	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

Sofipierre en un coup d'œil

Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

147,4 M€

Capitalisation au 31/12/2025

9,73 %

Taux de rendement interne au 31/12/2025 depuis la reprise de la gestion de la SCPI par SOFIDY (1999)

378

Unités Locatives

92,26 %

Taux d'occupation financier en 2025⁽¹⁾

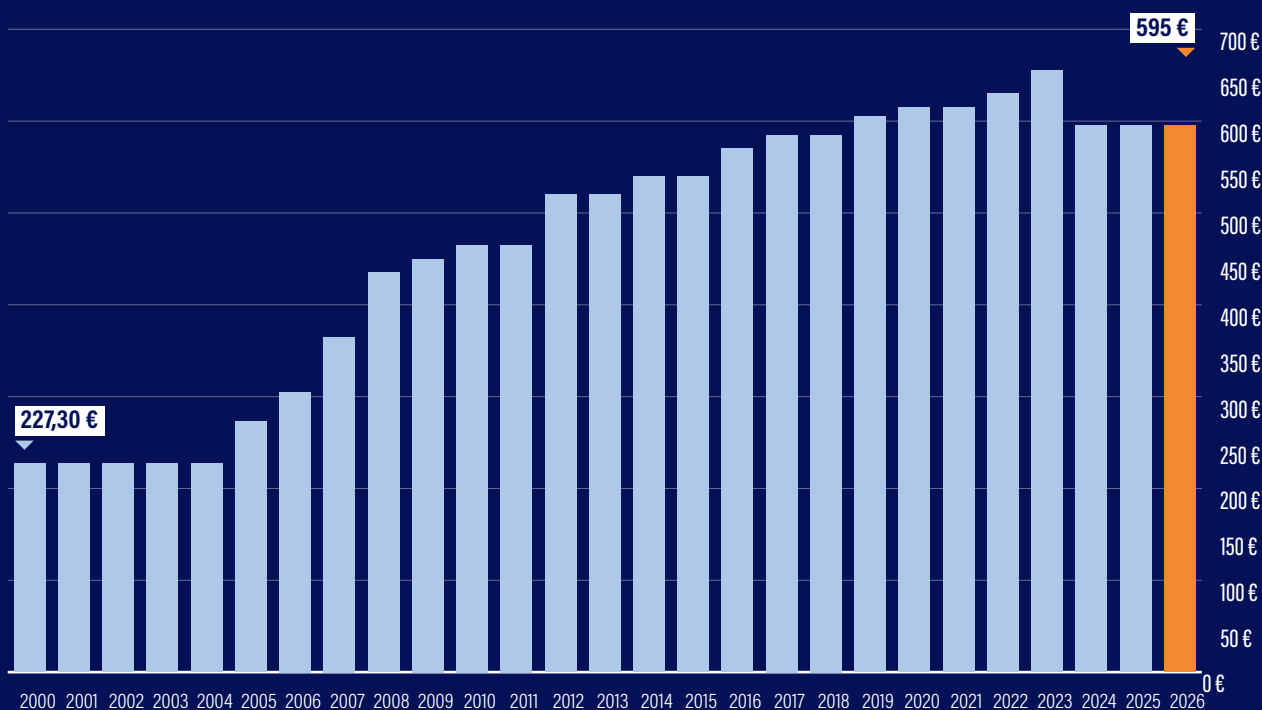
6,03 %

Taux de distribution⁽²⁾

6,03 %

Performance globale annuelle⁽³⁾

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



(1) Indicateur conforme à la méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 « Taux d'occupation ».

(2) 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 1er 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 %.

(3) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

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. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

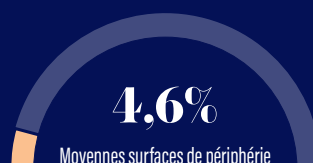
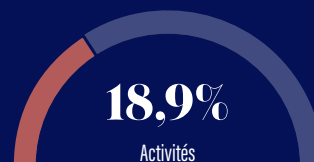
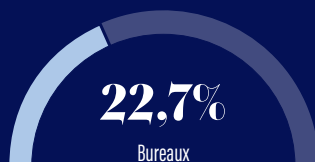
Composition du patrimoine à fin 2025

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : 15,1 %
- Grand Paris : 15,9 %
- Région - hors Île-de-France : 66,8 %
- Étranger (Belgique) : 2,2 %

► Répartition par typologie d'actifs



Sofipierre en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Place du Capitole - Toulouse (31)



Place du Cap - Menton (06)



Rue Dunkerque - Saint-Omer (62)



Grande Rue - Besançon (25)



Rue de la Poulaille - Lyon (69)



Rue Broussais - Saint-Malo (35)

Toutes les photographies présentes dans le rapport sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

	31.12.25		31.12.24	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits ⁽²⁾	13 500 791		14 222 595	
<i>dont loyers</i>	9 768 686		10 441 284	
Charges ⁽²⁾	6 701 292		7 384 053	
RÉSULTAT	6 799 499	27,74	6 838 542	28,25
Bénéfices distribuables	8 825 995		8 836 611	
Dividende global	8 781 125	35,79	7 797 708	32,20
<i>dont dividende ordinaire</i>	6 821 438	27,84	6 825 836	28,20
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	21 897	0,10		
<i>dont dividende exceptionnel ⁽³⁾</i>	1 959 730	7,95	971 872	4,00
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	37 658 608		37 366 464	
Total des capitaux propres	109 028 860		110 106 391	
Dettes bancaires globales	40 917 676		38 676 570	
<i>dont dettes bancaires de participations contrôlées ⁽⁴⁾</i>	3 999 422		3 999 422	
Nombre de parts	247 754		245 832	
Nombre d'associés	2 330		2 284	
Capitalisation	147 413 630		146 270 040	
Prix de souscription ⁽⁵⁾		595,00		595,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		595,00		595,00
Valeur de retrait		535,50		535,50
PATRIMOINE				
Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁶⁾	155 813 800		155 041 706	
Valeur comptable	109 028 860	440,24	110 106 391	447,89
Valeur de réalisation	119 959 394	484,19	121 055 194	492,43
Valeur de reconstitution	145 794 507	588,46	146 311 359	595,17
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁷⁾	79 270 m ²		81 152 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁸⁾	92,26 %		93,38 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Hors transferts de charges sur l'exercice 2024.

(3) Un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement en janvier 2026 pour un total de 4,95 € par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice.

(4) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIPIERRE pour un montant de 3 999 422 € en 2025.

(5) Le prix de souscription par part a été ajusté à 595 € à compter du 4 décembre 2023.

(6) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 146 488 000 € et valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIPIERRE pour 9 325 800 €.

(7) Incluant les actifs détenus indirectement contrôlés.

(8) Déterminé par 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 qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁹⁾	Au 31.12.25	Au 31.12.24
TRI sur 10 ans	4,74 %	5,27 %
TRI sur 15 ans	6,67 %	6,68 %
TRI sur 20 ans	10,85 %	10,85 %
TRI depuis la reprise de la gestion par SOFIDY en 1999	9,73 %	9,78 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1989)	3,23 %	3,18 %

(9) L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; 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).

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2025	2024
Taux de distribution brut de fiscalité ⁽¹⁰⁾⁽¹³⁾	6,03 %	6,20 %
Taux de distribution net de fiscalité ⁽¹¹⁾⁽¹³⁾	6,02 %	5,41 %
Performance globale annuelle ⁽¹²⁾	6,03 %	6,20 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹³⁾	0,00 %	0,00 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %	0,00 %
Rendement global immobilier ⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾	4,36 %	6,56 %

(10) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2025, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 0,31 % et une distribution de plus-value à hauteur de 22,2 % de la distribution totale.

(11) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(12) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

(13) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

(14) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2025

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Résultats financiers	24
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices	24
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	25
1.1.3	Le marché immobilier en 2025	12	1.6.3	Résultats financiers transparents	25
1.2	Évolution du capital et marché des parts	15	1.6.4	Évolution du taux de distribution et du prix de part	26
1.2.1	Évolution du capital	15	1.6.5	Diverses mentions obligatoires	26
1.2.2	Marché des parts	16	1.6.6	Tableau de flux de trésorerie	28
1.2.3	Historique du prix de souscription de la part au 1 ^{er} janvier	16	1.7	Expertises et valeur de la société	29
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	17	1.7.1	Valeur du patrimoine	29
1.3.1	Investissements de l'exercice	17	1.7.2	État annexe retraçant la valeur de la société	29
1.3.2	Financements bancaires des investissements	18	1.8	Fiscalité	31
1.3.3	Arbitrages de l'exercice	19	1.8.1	Fiscalité 2025 pour une part de pleine jouissance	31
1.3.4	Composition du patrimoine à fin 2025	19	1.8.2	Régime fiscal	31
1.4	Gestion locative	21	1.9	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	32
1.4.1	Taux d'occupation financier	21	1.9.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance	32
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux	21	1.9.2	Contrôle interne	32
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	22	1.9.3	Gestion des conflits d'intérêts	33
1.4.4	Litiges	22	1.10	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.5	Gestion immobilière	23	1.11	Événements post-clôture	34
1.5.1	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	23	1.12	Perspectives	34
			1.13	Présentation des projets de résolutions	35

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi raffermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). À l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026⁽¹⁾, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 %

à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette repentification de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

1.1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 % par rapport à l'année 2024).

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

(1) Analyse rédigée au 3 mars 2026 (contexte économique à cette date)

Commerces (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France franchit la barre des 3 milliards d'euros investis, en progression de +14 % par rapport à 2024, et représente environ 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France.

Le commerce de centre-ville confirme son attractivité et concentre 56 % des montants engagés en 2025, soit près de 1,7 milliard d'euros. Ce volume a cependant été porté par 3 transactions d'envergure : la cession de 60 % du portefeuille Kering à Ardian, l'acquisition par Pontegadea (holding du fondateur de Zara) de l'immeuble 223 rue Saint-Honoré et celle par Immobilière Dassault de l'immeuble 88 rue de Rivoli, qui représentent à elles seules 66 % du volume investi en pieds d'immeubles.

Le volume investi dans les centres commerciaux recule de 27 % cette année avec 501 millions d'euros, ne représentant plus que 17 % du total investi en commerces contre 25 % l'année précédente. Enfin, les surfaces de périphérie et retail parks affichent un recul de 27 % avec 779 millions d'euros cette année, soit 26 % du volume total contre 40 % l'année précédente.

Les loyers *prime* parisiens restent globalement stables et la fréquentation des principaux axes s'améliore en fin d'année, notamment sur Rivoli, Haussmann et Saint-Germain, confirmant la résilience des emplacements n° 1. Les taux de rendement *prime* demeurent globalement stables : autour de 4,00 % pour les pieds d'immeubles, autour de 5,00 - 5,75 % pour les centres commerciaux et autour de 5,75 - 6,25 % pour les meilleurs retail parks ; ces niveaux traduisent une prime de risque reconstituée et une sélectivité toujours élevée des investisseurs.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2025 avec 196 milliards d'euros dépensés en ligne (+7 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+9 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 4 % (source : FEVAD). Bien que le nombre de transactions en ligne continue d'augmenter (+10 %), le panier moyen, lui, est en recul de 3 %.

Bureaux (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 6,8 milliards d'euros (40 % de l'investissement total) traduisant une reprise de cette classe d'actifs avec une évolution en volume de +40 % par rapport à ceux de l'année précédente (source BNP Real Estate). Les montants investis restent toutefois très inférieurs aux montants historiques (par exemple 14 milliards d'euros en 2022) et très concentrés sur les meilleurs emplacements, notamment à Paris.

Le marché parisien représente ainsi 63 % des montants investis sur cette classe d'actifs avec 4,3 milliards d'euros (+46 % par rapport à 2024). Paris QCA se démarque avec 2,7 milliards d'euros investis (+48 % par rapport à 2024) suivi de Paris hors QCA avec 1,6 milliard d'euros investis (+43 % par rapport à 2024). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la centralité des actifs reste très forte et les volumes d'investissements sur les autres secteurs de la région parisienne restent atones : 0,1 milliard d'euros pour la 2^{ème} couronne, 0,5 milliard d'euros pour le Croissant Ouest, 0,1 milliard d'euros pour la 1^{ère} couronne et 0,4 milliard d'euros pour la Défense.

Parmi les principales transactions de l'année, on peut noter l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro avenue Kléber par Blackstone pour 713 millions d'euros, l'acquisition de l'immeuble le Solstys (rue du Rocher/rue de Vienne à Paris 8^e) par Gecina pour 435 millions d'euros ou la vente de 80 % de la tour Trinity à la Défense au fonds souverain norvégien pour 347 millions d'euros.

Les marchés régionaux affichent un léger recul de l'investissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2025 (-6 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Lille (-51 %) et Lyon (-46 %). Aix-Marseille (+35 %), Toulouse (+51 %), Bordeaux (+87 %) se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an.

Les taux de rendement des bureaux *prime* ont subi une légère décompression par rapport à 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Le taux de rendement *prime* dans Paris QCA s'établit alors à 4,10 %, 5,75 % pour le Croissant Ouest, 6,50 % à La Défense et 8,25 % en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. En région, l'ajustement des taux de rendement bureaux *prime* s'est prolongé avec une décompression en moyenne de 5 points de base sur un an. Les taux *prime* se resserrent ainsi autour de la barre des 6 % à l'exception de Lyon (5,70 %) et Lille (5,85 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens progresse atteignant 11,2 % fin 2025, en hausse par rapport à l'année précédente (10,1 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui diminue légèrement (29 % de l'offre sur un an). Cependant, l'offre mise en chantier continue de diminuer, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* se stabiliser en 2025 pour atteindre 1 250 €/m² /an.

La normalisation du travail hybride et la généralisation des espaces flexibles continuent de structurer la demande. L'intérêt des entreprises se concentre sur des surfaces petites à moyennes, de qualité, bien situées et proches des transports en commun, conformes aux exigences environnementales (décret tertiaire, performance énergétique), au détriment des grandes surfaces en périphérie, moins efficaces et plus exposées à la vacance. Parallèlement, les interrogations sur l'impact du télétravail sur la productivité, la culture d'entreprise et la cohésion des équipes conduisent certaines organisations à exiger une plus grande présence de leurs salariés au bureau, ce qui contribue à soutenir la demande pour des bureaux de qualité offrant flexibilité, services et une forte qualité d'usage.

Logistique / Locaux d'activité (en France)

Avec 4,2 milliards d'euros d'investissements en 2025, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis ralentir de -18 % par rapport à 2024.

La classe d'actifs est confrontée à un attentisme accru des acquéreurs, en grande partie dû à l'instabilité politique et fiscale de la France tout au long de 2025. Cette désaffection est plus particulièrement observée sur la dorsale alors même que les transactions dans les autres régions sont stabilisées. Cette baisse des volumes d'investissements sur la dorsale vient en partie d'un recul des investisseurs internationaux (-36 % vs 2024) qui ont investis 2,0 milliards d'euros sur le marché français contre 3,2 milliards d'euros l'année passée. Parmi les principales transactions de l'année, on peut noter la cession de 66 % du portefeuille d'entrepôts et de locaux d'activité hexagonal de Proudreed à Blackstone pour un montant de 2,3 milliards d'euros.

Dans ce contexte, les taux de rendement *prime* ont atteint 4,75 % pour la logistique (-15 points de base) fin 2025 et 5,40 % pour les locaux d'activité (+5 points de base).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

3

4

5

6

7



Rue Lepelletier - Lille (59)



Rue du 11 Novembre - Clermont - Ferrand (63)

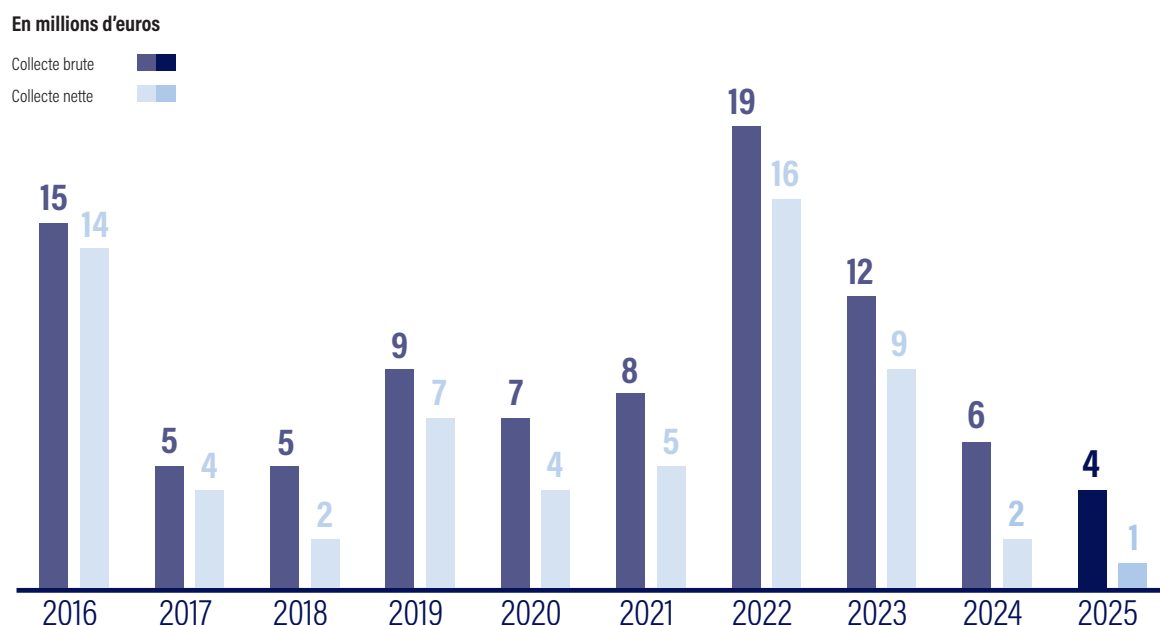
Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

En 2025, 6 908 nouvelles parts ont été souscrites et 4 986 parts ont fait l'objet de retraits, soit une collecte brute de 4,1 M€ et une collecte nette de 1,4 M€.

Le nombre de parts a progressé de +0,8 % en passant de 245 832 fin 2024 à 247 754 au 31 décembre 2025.



La SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2018	27 128 048	5 056 685	1 953 211	178 474	1 713	505 669	605
2019	28 925 752	9 086 195	7 428 836	190 301	1 829	908 620	615
2020	29 914 816	6 536 835	4 255 308	196 808	1 864	653 684	615
2021	31 162 736	7 946 055	5 366 597	205 018	1 922	800 473	630
2022	35 026 424	18 917 205	16 365 628	230 437	2 088	1 891 721	655
2023	36 924 904	11 763 390	8 539 194	242 927	2 221	1 176 339	595
2024	37 366 464	5 797 085	2 135 336	245 832	2 284	579 709	595
2025	37 658 608	4 110 260	1 440 257	247 754	2 330	411 026	595

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

2

3

4

5

6

7

1.2.2 Marché des parts

Au cours de l'exercice, 6 908 parts nouvelles ont été souscrites dont 4 986 parts ont permis de compenser des retraits. Ainsi, 1 922 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées en 2025.

Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois. Le délai moyen de remboursement est supérieur à un mois.

Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retraits n'ont pas pu être compensées par de nouvelles parts souscrites. Ainsi au 31 décembre 2025, 1 223 parts étaient en attente de retrait, représentant 0,49 % du capital. Le délai moyen de remboursement est de 42 jours. Cet indicateur est à nuancer étant donné l'existence de parts en attente.

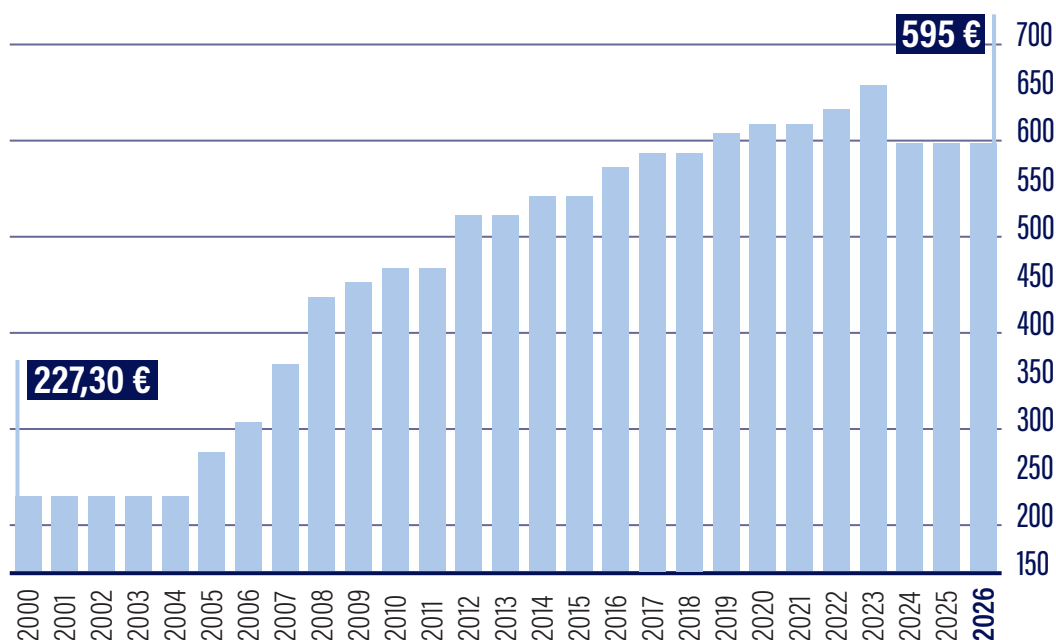
Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2021	-	4 616	2,35 %	2,25 %	N/S	-	967 €
2022	-	4 442	2,17 %	1,93 %	N/S	-	832 €
2023	-	5 528	2,40 %	2,28 %	39 jours	436	658 €
2024	-	6 838	2,81 %	2,78 %	46 jours	-	2 033 €
2025	-	4 986	2,03 %	2,01 %	42 jours**	1 223	3 300 €

* Hors décès et succession

** Délai moyen estimé

1.2.3 Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier

Depuis la reprise de la gestion par SOFIDY de la SCPI en 1999, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



Pour rappel, votre Société de Gestion avait pris la décision d'ajuster le prix de souscription de votre SCPI SOFIPIERRE à 595 € par part en décembre 2023. En 2025, le prix de souscription est maintenu à 595 € par part.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements de l'exercice

En 2025, SOFIPIERRE a maintenu une approche rigoureuse et sélective dans ses acquisitions. Le programme d'investissement de la SCPI s'est ainsi concentré sur **l'acquisition d'un immeuble à usage mixte situé à Lyon (2^{ème}) pour un montant de 2 051 K€**. Cet actif présente de solides performances opérationnelles et **génère une rentabilité immédiate moyenne de 6,3 %⁽¹⁾**.

Lyon 2^{ème} arrondissement (69) - rue Grenette / rue Mercière :

Acquisition d'un immeuble à Lyon, situé dans le 2^{ème} arrondissement à l'angle de la rue Grenette et la rue de Mercière, pour 2,1 M€ (soit 5 116 €/m² net vendeur). Cet ensemble à usage mixte est composé de trois boutiques en pied d'immeuble et de deux surfaces de bureaux en étage, et génère un rendement immédiat à l'acquisition attractif de 6,3 %⁽¹⁾.

Cette opération permet à votre SCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine en termes de typologies d'actifs et d'implantation géographique tout en mutualisant les risques, **avec l'objectif de générer une performance durable pour les porteurs de parts**.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV ; BUR	2 - 4 rue Grenette - Lyon	Divers	401 m ²	2 050 900 €	22/10/2025
TOTAL			401 M²	2 050 900 €	

(1) CCV : Commerce Centre-ville; BUR : Bureau



Rue Grenette - Lyon (69)



Rue de Mercière - Lyon (69)

(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.

2

3

4

5

6

7

1.3.2 Financements bancaires des investissements

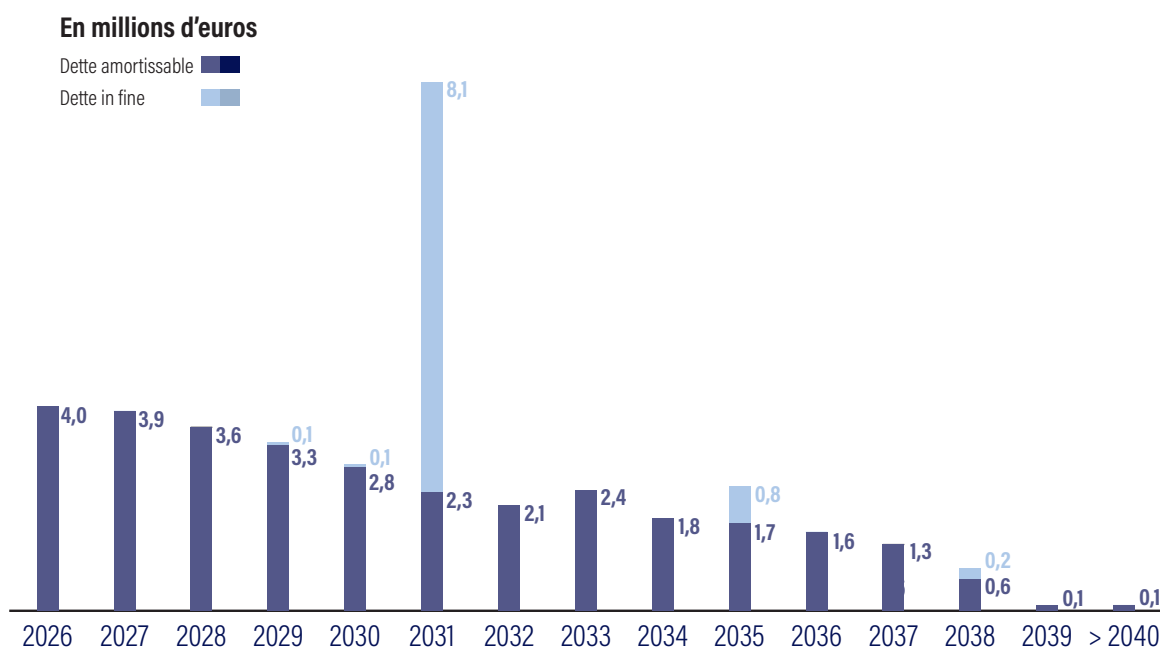
Au 31 décembre 2025, la dette bancaire de votre SCPI s'élève à 36,9 M€. En intégrant la quote-part de la dette bancaire contractée par les participations indirectes, la dette bancaire consolidée à date s'élève à 40,9 M€.

Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2025 est de 2,82 % (contre 2,59 % à fin 2024) et le coût instantané est de 2,90 % au 31 décembre 2025 ;
- la part des emprunts à taux fixe s'établit à 98,1 % et la part des emprunts à taux variable s'établit à 1,9 % ;

- la durée de vie résiduelle moyenne est de 8 ans et 7 mois et la duration ⁽¹⁾ est de 5 ans et 3 mois ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 26,3 % au 31 décembre 2025 contre 24,9 % au 31 décembre 2024 ;
- les emprunts, essentiellement amortissables, ont été contractés auprès de neuf banques distinctes.

Au 31 décembre 2025, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Le remboursement in-fine de 8,1 M€ en 2031 intègre les dettes liées à l'acquisition du portefeuille de trois parcs d'activité commerciale (3,9 M€), de l'actif situé rue du Moulin Bayard à Toulouse (2,2 M€) et de celui de Villeneuve-lès-Bouloc (2 M€).

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élèvent respectivement à 1,29 et 1,37 (contre 1,33 et 1,37 au 31 décembre 2024).

(1) La durée d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier de SOFIPIERRE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêts.

1.3.3 Arbitrages de l'exercice

La Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage visant à céder des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégagant des plus-values.

Les arbitrages de l'année 2025, d'un montant global de 2,2 M€, représentent en moyenne un gain de +10,70 % par rapport aux valeurs d'expertises de fin décembre 2024 et ont généré une plus-value de 469 K€ nette de fiscalité. Ils ont porté sur :

- La cession d'un local d'activité située à Saint Quentin (02) d'une surface globale de 1 283 m² pour un prix net vendeur de plus de 1,1 M€, soit +5 % supérieur à la valeur d'expertise au 31 décembre 2024 et de +40 % supérieur à son prix d'achat. Cette vente permet de générer une plus-value nette de fiscalité de 270 K€ en cédant un actif mature.

- La vente à son locataire (enseigne nationale) d'une moyenne surface de périphérie implantée rue du Général Mitry à Houdain (62), pour un montant de 1,1 M€, soit +12 % au-dessus de sa dernière valeur d'expertise et +25 % au-dessus du prix d'achat, et générant une plus-value nette de fiscalité de 199 K€.

Prix de Vente	Plus ou moins-values nettes de fiscalité	Valeur d'expertise au 31 décembre 2024	Prix de vente vs Valeur d'expertise
2 206 K€	469 K€	1 992 K€	10,70 %

Il est rappelé que conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles de 2,5 % HT des prix de vente hors droits hors frais.

À ce titre, la commission due à SOFIDY au titre de l'exercice 2025 s'élève à 55 150 € HT.



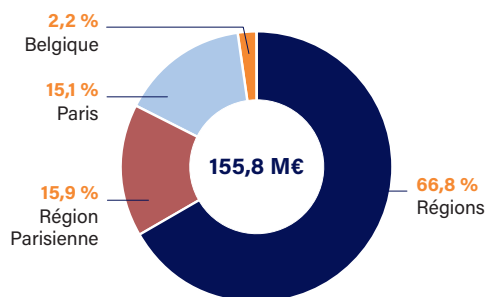
Rue du Général de Mitry - Houdain (62)

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2025

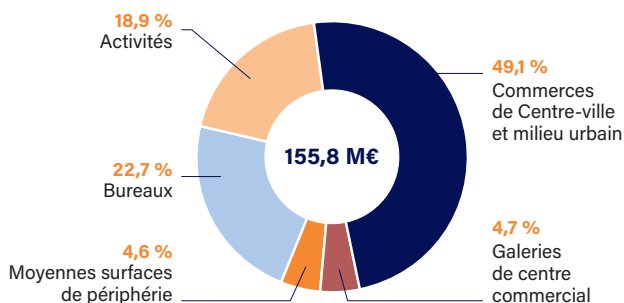
COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2025, le patrimoine diversifié de Sofipierre, se décompose de la manière suivante⁽¹⁾ :

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



(1) cf paragraphe 1.7.1 « valeur du patrimoine ». L'ensemble du patrimoine de Sofipierre peut être consulté sur le site internet <https://www.sofimap.fr/>

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Paris	1,2 %		13,9 %			15,1 %	14,8 %
Grand Paris	3,9 %		7,4 %	4,5 %		15,9 %	16,0 %
Région	17,6 %	18,9 %	25,6 %	4,8 %		66,8 %	66,9 %
Étranger (Belgique)			2,2 %			2,2 %	2,2 %
TOTAL 2025	22,7 %	18,9 %	49,1 %	9,3 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2024	21,0 %	19,0 %	50,1 %	9,8 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN SURFACE (m²)]

	Bureaux	Activités / Logistique	Commerces de centre-ville	Commerces de périphérie	Habitations	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Paris	182		2 332			2 514	2 469
Grand Paris	1 993		3 053	3 241		8 287	8 287
Région	9 172	34 652	18 422	4 312		66 558	68 432
Étranger (Belgique)			1 911			1 911	1 911
TOTAL	11 347	34 652	25 718	7 553		79 270	81 777

Note : les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leur quote-part de détention.

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 1 775 €/m² au 31 décembre 2025 contre 1 739 €/m² à fin 2024.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 958 €/m² à la fin de l'exercice 2025 contre 1 896 €/m² à la fin de l'exercice 2024.



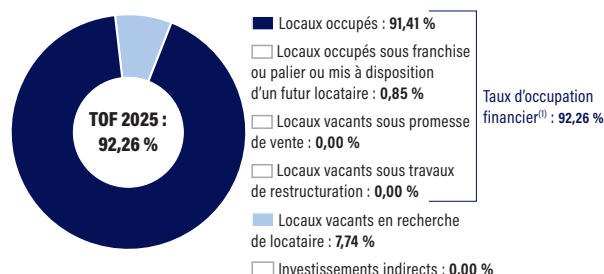
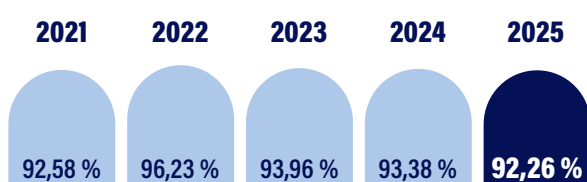
Rue du Moulin Bayard - Toulouse (31)

1.4 Gestion locative

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2025 s'élève à 92,26 % (contre 93,38 % sur l'exercice 2024). La baisse constatée s'explique principalement par les départs d'un locataire sur un local d'activité situé rue Saint-Just au Havre (76) ainsi que sur un actif de bureaux situé rue Mesplé à Toulouse (31). Ces deux actifs représentent 40 % de la vacance financière au 31 décembre 2025 et font actuellement l'objet de démarches actives de commercialisation.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transposition » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées.



La vacance de 7,72 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif annuel de 884 485 €. Au 31 décembre 2025, la vacance est répartie sur vingt-six unités locatives, dont vingt-deux surfaces commerciales, situées principalement à Lille (59), Dunkerque (59), rue du Dragon à Paris (6^{ème}) et Tournai (Belgique). À cela s'ajoutent cinq surfaces de bureaux, dont les principales sont localisées à Lille (59), Toulouse (31), Lille (59) et un local d'activité situé au Havre.

(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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	6	1 143	232 430 €	217 163 €
Relocations	16	2 350	509 840 €	482 530 €
TOTAL	22	3 493 M²	742 270	699 693 €
Indemnité de déspecialisations ou droits d'entrée				10 000 €

Les loyers annuels facturés par Sofipierre en 2025 s'élèvent à 9,8 M€. Au cours de l'exercice 2025, les actions de gestion locative ont permis :

- la relocation de neuf surfaces commerciales en centre-ville, à Paris (16^{ème} et 6^{ème}), en région parisienne à Saint-Maur-des-Fossés (94), ainsi qu'en région à Grasse (06), Oyonnax (01), Nantes (44) et Bagnols-sur-Cèze (30). À cela s'ajoutent deux relocations en Belgique, concernant des locaux commerciaux situés à Tournai ;
- six relocations de surfaces de bureaux, dont une à Bordeaux (33), ainsi qu'à Dardilly (69), Lille (59), Toulouse (31), Boulogne Billancourt (92) et Lyon (69) ;
- le renouvellement de cinq baux commerciaux à Villeurbanne (73), Versailles (78), Antwerpen (Belgique), Soisy sur Seine (91) et à Besançon (25) ;
- l'encaissement d'une indemnité pour un montant global de 10 K€ dans le cadre d'une cession de bail avec changement d'activité du locataire (déspecialisation), pour un actif situé à Angers (49).

Les opérations les plus importantes ont été réalisées sur les surfaces de bureaux incluant :

- à Dardilly (69), la relocation de deux plateaux de bureaux d'une surface de 742 m² désormais loué à un cabinet de kinésithérapie pour un loyer de 109,5 K€, soit une hausse de +59 % par rapport au loyer précédent (69 K€) ;
- à Lille (59), la relocation d'une surface de bureau de 142 m² à un groupe de construction pour un loyer de 27 K€, en hausse de +26 % par rapport au loyer précédent (21,4 K€) ;
- à Toulouse (31), la relocation d'une surface de bureau de 80 m² à une entreprise spécialisée dans la conception et l'entretien de voies ferrées pour un loyer de 17,6 K€, en hausse de +36 % par rapport au loyer précédent (12,9 K€) ;
- à Boulogne Billancourt (92), la relocation d'une surface de bureau de 177 m² d'une société financière de gestion d'actifs pour un loyer annuel de 59 K€, en baisse de -19 % par rapport au loyer précédent (73 K€).

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2025 se sont traduites par une baisse de l'ordre de -5,7 % ayant permis le réalignement des loyers des biens concernés à la valeur locative de marché.

2

3

4

5

6

7

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2025 s'établissent à 9 383 K€ contre 10 410 K€ en 2024.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au plus près des locataires. Elle se traduit en 2025 par un taux de recouvrement des loyers et des charges s'établissant à 90,78 % à fin décembre 2025 et de 92,95 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

1.4.4 Litiges

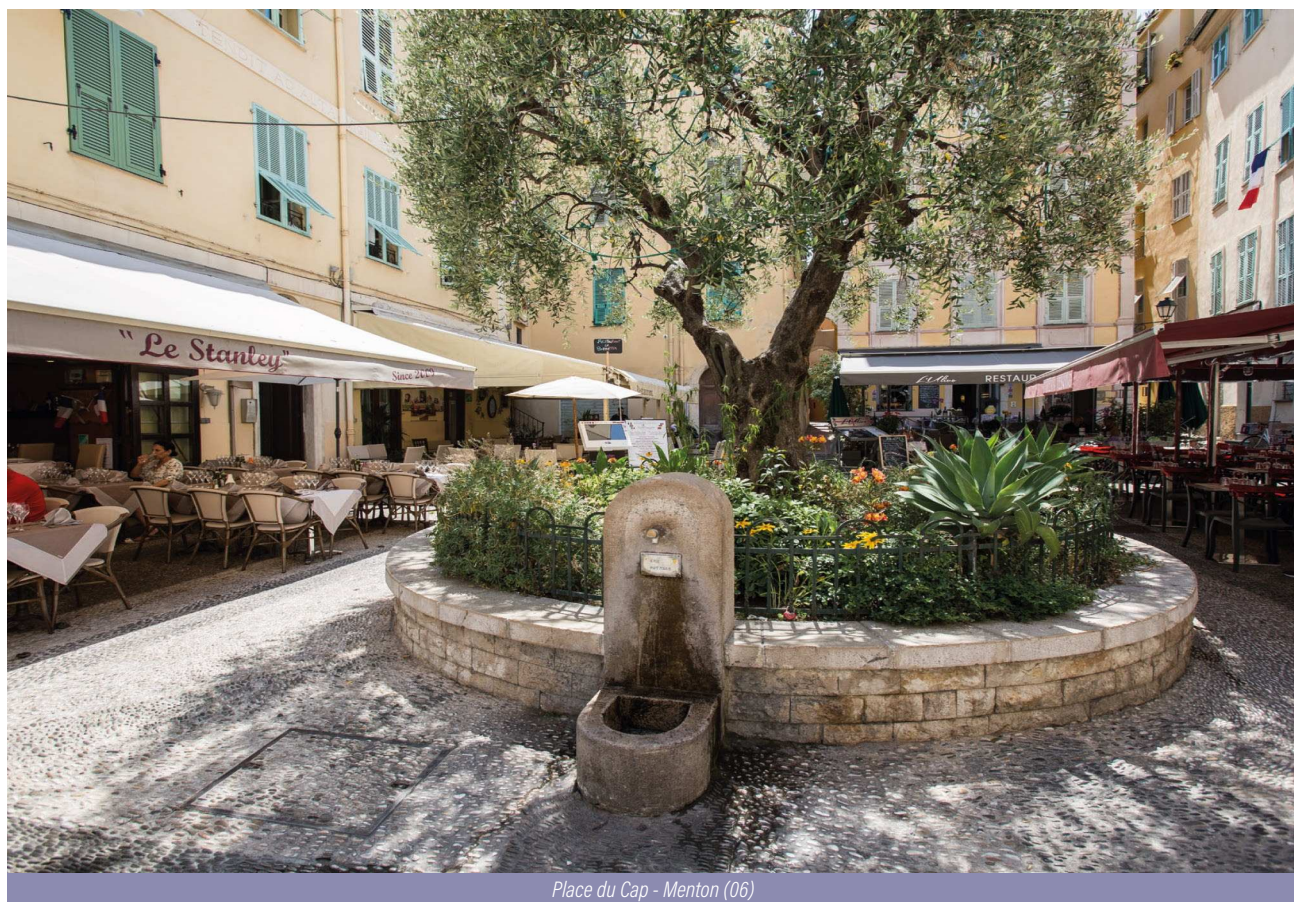
Déjà provisionné en partie au cours de l'exercice 2024, le risque suivant demeure à signaler pour l'exercice 2025 : le locataire d'un actif d'activité situé au Havre (76) a suspendu le paiement de ses loyers avant d'être placé en liquidation judiciaire.

Une provision pour créances douteuses de 1 027 K€ au titre des loyers et des charges sur ce dossier a été notée au sein de l'exercice 2025 et maintenue au 31 décembre 2025.

Pour faire valoir ses droits, SOFIPIERRE a engagé plusieurs procédures en amont de la liquidation judiciaire : une assignation en référé du locataire, des saisies conservatoires sur les comptes du locataire et l'activation d'une garantie de paiement des loyers.

En parallèle, des études sont en cours sur cet actif désormais vacant afin de trouver la meilleure solution pour ce site.

SOFIPIERRE suit de près l'évolution de ce dossier avec l'appui de conseils juridiques et poursuit ses démarches pour recouvrer les loyers dus, notamment dans le cadre de la sureté auprès de la société garante.



Place du Cap - Menton (06)

(1) Au 17 mars 2026

1.5 Gestion immobilière

1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

Au 31 décembre 2025, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2024	232 100 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2025	- €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	233 300 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2025	242 700 €
= SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2025	241 500 €

La nouvelle dotation aux provisions de 242 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2025, non réalisés et repoussés sur 2026 pour un montant de 162 K€.

Les principaux travaux provisionnés au titre des gros entretiens concernent :

- des travaux de ravalement de façade d'un immeuble de bureaux situé place Jules Ferry à Lyon (69) pour un montant de 50 K€ ;
- la reprise d'enduit de façade, traitement de l'humidité et remplacement des volets d'un immeuble situé rue du Moulin Bayard à Toulouse (31) pour un montant de 50 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade, de rénovation de la courette et de reprises partielles du ravalement de la grande cour d'un actif de commerce situé rue Aristide Briand à Levallois-Perret (92) pour un montant de 36 K€ ;
- le ravalement de la partie basse de la façade de l'immeuble d'un commerce de centre-ville situé place du Cap à Menton (06) pour un montant de 20 K€ ;
- des travaux de ravalement de façade d'un actif de commerce de centre-ville situé boulevard Ferdinand Hostachy à Croissy-sur-Seine (78) pour un montant de 15 K€ ;
- la réparation de la toiture d'un immeuble situé rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (08^{ème}) pour un montant de 6 K€ ;
- des travaux d'entretien divers et petits travaux réalisés rue du Centre à Colomiers (31) pour un montant de 5 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément d'actif remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement engagées en 2025 se sont élevées à 936 K€ et ont concerné principalement :

- des études de programmation et de valorisation, un audit environnemental, des sondages géotechniques, des missions de pilotage de travaux ainsi que des travaux de toiture sur un actif situé rue Saint-Just au Havre (76) pour un montant total de 238 K€ ;
- des travaux de mise en sécurité de l'immeuble situé à Saint-Omer (62) suite à un diagnostic de structure pour un montant total de 160 K€ ;
- des travaux de sécurisation et de traitement des infiltrations, complétés par des audits et études structurelles dans un commerce en pied d'immeuble à Ambert (63) pour un montant total de 141 K€ ;
- des missions d'ingénierie et de maîtrise d'œuvre, d'AMO, des diagnostics réglementaires et l'assurance dans le cadre de la reprise structurelle et de la couverture/charpente d'un local commercial situé place d'Armes à Cognac (16) pour un montant total de 56 K€ ;
- une participation travaux de 52 K€ auprès d'un locataire pour une surface de bureaux située place Jules Ferry à Lyon (69).

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2025.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges. Ces charges ont représenté un total de 518 € sur 2025.



Rue du Sallé - Quimper (29)

1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2025 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.6.1 Évolution des résultats par part au cours des cinq derniers exercices

En 2025, le résultat courant par part s'établit à 27,74 €, en retrait de -1,8 % par rapport à l'année 2024 (28,25 €) principalement en raison de l'effet combiné de la baisse des revenus locatifs et de la hausse des charges non facturables liées à la diminution du taux d'occupation, compensé partiellement par les revenus générés par les dernières acquisitions.

Par ailleurs, on constate également une baisse des produits financiers en raison de l'emploi des fonds et de la baisse des taux de rémunération.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025	
	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total	En € HT	En % du total
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	41,96	97,7 %	43,70	99,5 %	41,82	95,7 %	44,87	97,7 %	42,61	98,5 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	-	0,0 %	0,19	0,4 %	1,83	4,2 %	1,03	2,3 %	0,60	1,4 %
Produits exceptionnels	0,99	2,3 %	0,02	0,0 %	0,03	0,1 %	0,02	0,0 %	0,04	0,1 %
TOTAL DES REVENUS	42,94	100,0 %	43,91	100,0 %	43,68	100,0 %	45,92	100,0 %	43,24	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	4,24	9,9 %	4,34	9,9 %	4,32	9,9 %	4,46	9,7 %	4,09	9,4 %
Autres frais de gestion	2,01	4,7 %	2,41	5,5 %	2,51	5,7 %	3,38	7,4 %	2,41	5,6 %
Charges locatives non récupérées	1,43	3,3 %	1,77	4,0 %	2,54	5,8 %	2,39	5,2 %	3,46	8,0 %
Charges exceptionnelles	0,02	0,0 %	0,07	0,1 %	0,07	0,2 %	0,12	0,3 %	-	0,0 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,71	17,9 %	8,60	19,6 %	9,45	21,6 %	10,35	22,5 %	9,97	23,0 %
Charges financières	3,53	8,2 %	3,44	7,8 %	3,57	8,2 %	3,97	8,7 %	3,14	7,3 %
Amortissements nets	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %
Provisions nettes	3,84	8,9 %	0,98	2,2 %	2,06	4,7 %	3,35	7,3 %	2,40	5,5 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	7,36	17,1 %	4,42	10,1 %	5,63	12,9 %	7,32	15,9 %	5,54	12,8 %
TOTAL DES CHARGES	15,07	35,1 %	13,01	29,6 %	15,08	34,5 %	17,67	38,5 %	15,50	35,8 %
RÉSULTAT COURANT	27,87	64,9 %	30,90	70,4 %	28,60	65,5 %	28,25	61,5 %	27,74	64,2 %
dont :										
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	29,52	68,7 %	30,48	69,4 %	30,96	70,9 %	28,20	61,4 %	27,84	64,4 %
Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽¹⁾ et prélèvements sociaux ⁽²⁾	29,52	68,7 %	30,43	69,3 %	30,75	70,4 %	32,08	69,9 %	27,74	64,1 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	-1,65		0,42		-2,36		0,05		-0,10	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽³⁾⁽⁵⁾	11,50		9,97		10,37		8,13		8,18	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁵⁾	9,97		10,37		8,13		8,18		8,08	

(1) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(2) Hors dividende exceptionnel.

(3) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(4) Après affectation du résultat de l'exercice.

(5) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾⁽³⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]		Pourcentage Charges/ Recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2021	8 295 714 €	[838 763] €	2 976 285 €	35,88 %	36,15 %
2022	9 267 786 €	[921 495] €	2 746 040 €	29,63 %	27,62 %
2023	9 813 162 €	[1 014 076] €	3 521 278 €	35,88 %	34,75 %
2024	10 860 071 €	[1 079 569] €	4 246 692 €	39,10 %	33,86 %
2025	9 985 646 €	[3 799 080] €	1 001 491 €	38,05 %	38,21 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

(3) Hors transferts de charges sur les exercices 2021,2022,2023,2024.

Le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives intègre les charges financières liées aux intérêts d'emprunts qui permettent par ailleurs de générer des produits locatifs supplémentaires grâce à l'effet de levier du crédit.

1.6.3 Résultats financiers transparentés

LIBELLÉS	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	9 834 219	699 221	10 533 440
Charges non récupérables	-719 534	-13 110	-732 644
Travaux non récupérables et gros entretien	-2 421	0	-2 421
Impact des douteux	-643 110	-11 134	-654 244
RÉSULTAT IMMOBILIER	8 469 154	674 978	9 144 131
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la société de gestion	-1 001 491	-46 065	-1 047 556
Autres charges d'exploitation	-591 752	-14 466	-606 219
Intérêts des emprunts	-768 567	-168 606	-937 172
Autres charges financières	0	0	0
Produits financiers	604 041	1	604 041
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 757 769	-229 137	-1 986 906
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 200	0	1 200
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	6 712 584	445 841	7 158 425
RÉSULTAT DE LA SCPI			6 799 499
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025			27,74

RÉSULTATS FINANCIERS

1.6.4 Évolution du taux de distribution et du prix de part

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Dividende par part au titre de l'exercice	Taux de distribution brut de fiscalité ⁽²⁾	Taux de distribution net de fiscalité ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2021	615,00 €	29,52 €	4,80 %	4,80 %	9,97 €
2022	630,00 €	30,48 €	5,10 %	4,84 %	10,37 €
2023	655,00 €	30,96 €	5,20 % ⁽⁴⁾	5,20 % ⁽⁴⁾	8,13 €
2024	595,00 €	32,20 €	6,20 %	5,41 %	8,18 €
2025	595,00 €	35,79 €	6,03 %	6,02 %	8,08 €

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

(4) Taux de distribution 2023 recalculé sur prix de part au 01/01/2024.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 35,79 € par part ayant pleine jouissance. Il procure un taux de rentabilité de 6,03 % brut de fiscalité. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et de quatre versements exceptionnels au titre de la plus-value de cession, tel que détaillé ci-contre :

En Euros par part	2025	2024	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	6,75 €	7,05 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre	6,75 €	7,05 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre	6,75 €	7,05 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre	7,59 €	7,05 €	Fin janvier N+1
Dividende ordinaire	27,84 €	28,20 €	
Dividende exceptionnel 1 ^{er} trimestre	1,00 €	4,00 €	Fin avril N
Dividende exceptionnel 2 ^{ème} trimestre	1,00 €		Fin juillet N
Dividende exceptionnel 3 ^{ème} trimestre	1,00 €		Fin octobre N
Dividende exceptionnel 4 ^{ème} trimestre	4,95 €		Fin janvier N+1
Dividende annuel par part	35,79 €	32,20 €	

1.6.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement fournisseurs et clients

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	9					147
Montant total des factures concernées (TTC)	1 075	97 027	2 954	594	47 301	147 875
% du CA de l'exercice (TTC)	0,02 %	1,52 %	0,05 %	0,01 %	0,74 %	2,32 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					753
Montant total des factures concernées (TTC)	0	29 343	40 886	191 798	2 063 713	2 325 739
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,20 %	0,29 %	1,34 %	14,41 %	16,24 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jour						

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année N	Total au 31/12/2025
Fonds collectés ⁽¹⁾	156 168 395	3 336 667	159 505 062
Cessions d'immeubles ⁽²⁾	38 632 718	1 695 121	40 327 839
Plus / moins-values sur cessions d'immeubles	4 472 153	414 304	4 886 457
Emprunts	34 677 148	2 297 256	36 974 404
Prélèvements sur prime d'émission ⁽³⁾	-40 136 444	574 056	-39 562 388
Achat d'immeubles (hors frais)	-172 704 492	1 981 372	-170 723 120
Investissement immobilier (participation indirecte)	-5 000 004	0	-5 000 004
Dépôts et cautionnements	-57 767	-558	-58 325
Dividendes exceptionnels	-971 872	-1 960 022	-2 931 894
SOMMES RESTANT À INVESTIR	15 079 835	8 338 195	23 418 030

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées

(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.6.6 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion établit un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2025	2024
Résultat de l'exercice	6 799 499	6 838 542
Dotations nettes aux provisions	266 313	631 448
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	7 065 811	7 469 990
Variation du besoin en fonds de roulement	-621 382	-187 747
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	6 444 429	7 282 243
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-3 029 383	-583 978
Acquisitions indirectes	0	-5 000 004
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	2 094 657	20 584 811
Autres variations d'immobilisations	-205 574	-812 099
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-1 140 300	14 188 731
Collecte nette	1 380 757	2 135 336
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-419 500	-592 220
Dividendes versés au cours de l'exercice	-8 322 917	-7 420 665
Nouveaux emprunts contractés	6 235 000	0
Remboursements d'emprunts	-3 944 623	-14 146 771
Variations des dépôts de garantie	-87 499	-16 692
Autres variations financières	6 879	-13 552
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	-5 151 902	-20 054 564
VARIATION DE TRÉSORERIE	152 227	1 416 410
Trésorerie d'ouverture	9 181 539	7 765 129
TRÉSORERIE DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	9 333 766	9 181 539
VARIATION DE TRÉSORERIE	152 227	1 416 410

1.7 Expertises et valeur de la société

1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 155,8 M€ au 31 décembre 2025 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 146,5 M€, soit 94,0 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 9,3 M€ (quote-part de votre SCPI de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 6,0 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant CUSHMAN & WAKEFIELD sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les trois ans et d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise affichent une hausse de +0,6 % à périmètre constant sur un an. Cette hausse s'explique notamment par la granularité du patrimoine de votre SCPI et la qualité des emplacements. L'actif immobilier acquis en 2025, situé rue Grenette à Lyon (69) et ayant fait l'objet d'une première expertise au cours de l'année, affiche une hausse de 10,7 % par rapport à son prix d'acquisition hors frais.

1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;

- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	134 640 781	146 488 000	146 488 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	14 968 804		10 682 737 ⁽²⁾
Amortissements	-14 968 804		
Dépréciation d'actifs	0		
Provision pour gros entretiens	-241 500		
SOUS TOTAL	134 399 281	146 488 000	157 170 737
Agencements	1 085 392		
Amortissements			
SOUS TOTAL	1 085 392	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	1 232 363	186 250	186 250
Immobilisations financières contrôlées	5 172 912	6 146 232 ⁽²⁾	6 444 898 ⁽²⁾⁽³⁾
Liquidités nettes à investir	-32 861 087	-32 861 087	-32 861 087 ⁽²⁾
SOUS TOTAL	-26 455 812	-26 528 606	-26 229 939
Commission de souscription	17 359 609		14 853 709
Amortissements	-17 359 609		
SOUS TOTAL	0	0	14 853 709
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	109 028 860	119 959 394	145 794 507
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	247 754	247 754	247 754
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2025 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2025	440,07	484,19	588,46

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.

(2) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.

(3) Y compris valorisation de l'économie.

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs de part évoluent comme suit :

En Euros	31/12/2025	31/12/2024	Δ 2024/2025
Valeur comptable / part	440,07	447,89	-1,75 %
Valeur de réalisation / part	484,19	492,43	-1,67 %
Valeur de reconstitution / part	588,46	595,17	-1,13 %

	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	82,28 %	82,74 %
Frais d'acquisition en € par part ⁽¹⁾	43,12 €	40,56 €
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur de reconstitution	7,33 %	6,81 %
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers	7,93 %	7,45 %
Frais de souscription en € par part	59,95 €	61,01 €
Frais de souscription en pourcentage de la valeur de reconstitution	10,19 %	10,25 %

(1) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.

La légère baisse de la valeur de reconstitution sur l'exercice 2025 par rapport à 2024 (-1,1 %) s'explique notamment par la hausse de la distribution de la SCPI par le biais des distributions exceptionnelles de l'exercice, partiellement compensée par une hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant sur l'année (+0,6 %).

Au 31 décembre 2025, la Société de Gestion juge le prix actuel de la part (595 €) bien positionné au regard de la valeur de reconstitution de fin d'année (588,46 €) et confirme le prix de part.



Avenue de Paris - Orléans (45)

1.8 Fiscalité

1.8.1 Fiscalité 2025 pour une part de pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2025
Revenus fonciers bruts	47,92
Frais et charges déductibles	-16,91
Intérêts d'emprunts	-2,99
REVENUS FONCIERS NETS	28,02
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	27,27
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	0,75
PRODUITS FINANCIERS	0,78
Rappel dividende ordinaire versé	27,84
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	7,95

* prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 28,68 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	489,34
Pour les non-résidents fiscaux	478,47

(1) Cf. méthodologie dans le paragraphe 1.8.2 ci-dessous

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Les revenus fonciers provenant de la Belgique sont traités selon la méthode dite du « taux effectif ». Ce mécanisme conduit en général à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025 et 31,4 % à compter du 1^{er} janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % relevé à 18,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026, au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Prélèvement à la source

La mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur la base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

2

3

4

5

6

7

1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIPIERRE, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 9 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 3 à 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

1.9.2 Contrôle interne

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

Votre SCPI entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

Votre SCPI a par ailleurs nommé un dépositaire. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- Une cartographie des risques opérationnels
- Une cartographie des risques financiers
- Une cartographie des risques de durabilité
- Une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques ;
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées le cas échéant dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY.

1.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 25,11 équivalents temps plein en 2025.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,3 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

2

3

4

5

6

7

1.11 Événements post-clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion de SCPI et ses équipes.

À l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

- Sofidy disparaîtra et se verra de facto retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;

- Les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre SCPI) seront transférées à TIM ;
- La marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

1.12 Perspectives

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 tensions géopolitiques persistantes, accentuées par la hausse des droits de douane, pourraient peser sur la confiance des acteurs et freiner la croissance économique de la zone européenne. 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.

Votre Société de Gestion entend poursuivre une gestion dynamique du patrimoine de votre SCPI avec un travail soutenu sur les relocations et renouvellements de baux afin d'optimiser le taux d'occupation financier et les niveaux de loyers, ainsi que de maintenir un taux de recouvrement élevé. Cette stratégie permet de maximiser la performance tout en sécurisant la valeur des actifs.

Dans ce contexte, votre SCPI dispose d'atouts solides pour poursuivre sa croissance : une équipe de gestion expérimentée, un patrimoine diversifié, un endettement maîtrisé et des réserves de capacité de distribution.

Votre Société de Gestion demeure pleinement mobilisée pour poursuivre le développement de SOFIPIERRE, renforcer la qualité de son patrimoine et maintenir une distribution durable et attractive.

Votre SCPI poursuivra une stratégie d'investissement opportuniste et sélective financée par le biais d'arbitrages ciblés, de refinancements bancaires et/ou par une collecte redynamisée. Elle poursuivra des acquisitions sélectives dans des zones stratégiques tout en optimisant son portefeuille en cédant des actifs ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser, à adapter voire à transformer une partie du patrimoine existant afin de mieux répondre à la demande des utilisateurs. Ces travaux permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Fort de l'expérience de près de 40 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.



Rue de la Tête d'Or - Tournai (Belgique)

1.13 Présentation des projets de résolutions

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION - Modification du nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifie la composition du Conseil de Surveillance des SCPI en fixant le nombre minimum de membres de ce conseil à trois et le nombre maximum à douze. Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster les statuts de votre SCPI pour prendre en compte ce nouveau nombre minimum de membres. Il est précisé que la composition actuelle du Conseil de Surveillance de votre SCPI respecte d'ores et déjà ces limites.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION - Augmentation du capital plafond

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de porter le capital plafond statutaire de 90 000 000 € à 300 000 000 €. Cette augmentation vise à permettre à la SCPI de poursuivre son développement, d'accroître la mutualisation et l'adaptation de son patrimoine, de favoriser la liquidité du titre, et de satisfaire la demande des épargnants qui souhaiteraient effectuer des souscriptions complémentaires.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION - Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retrait des fractions de parts sociales

L'Assemblée Générale du 22 mai 2025 a autorisé la Société de Gestion à mettre en œuvre la décimalisation des parts sociales de votre SCPI lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies. Pour rappel ce mécanisme permet de rendre accessible la SCPI au plus grand nombre d'investisseurs et facilite la mise en place de certains modes de souscription comme le réinvestissement des dividendes. Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser dans les statuts de votre SCPI que les éventuelles demandes de retrait ayant pour effet de ramener la détention d'un l'associé à un solde strictement inférieur à une part sociale entière sera irrecevable.

VINGTIÈME RÉOLUTION - Précision apportée à l'article « Variabilité du capital - Retrait des associés » des statuts de la SCPI

Cet ajout vise à clarifier le caractère distinct et non cumulatif des mécanismes de retrait de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.



Rue du Dragon - Paris (6^{ème})

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)	38
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	38
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	39
2.1.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	41
2.1.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	43
2.1.5	ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	43
2.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	45

2

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)

3

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

4

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, **SOFIPIERRE** a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

5

Objectifs ESG de SOFIPIERRE

SOFIPIERRE poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 30 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Atteindre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Renvoi vers l'annexe SFDR

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR p 79.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG



(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor : <https://www.crrem.eu/>

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



2

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024
2025

Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



Tikehau Capital

2022
2023

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative

2020
2021

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR immobilier pour le fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI



2018
2019

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



2014
2017

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié





Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu le score A+ de 4/5 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.	
Le Groupe Tikehau Capital est engagé de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.	
SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOFIPIERRE a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitoré les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1 000 m², en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de SOFIPIERRE sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2 °C. Cet objectif a été validé en 2024 par la Net Zero Asset Manager Initiative. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m² avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine (représentant 801 000 m²) et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En 2025, SOFIPIERRE a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1000 m², même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

2

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIPIERRE La deuxième phase du projet, qui s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIPIERRE prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIPIERRE artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



1. Connaître le patrimoine vivant associé à notre patrimoine immobilier
2. Limiter les impacts de nos activités immobilières afin de préserver la biodiversité
3. Faire progresser la valeur écologique de notre portefeuille d'actifs
4. Pérenniser l'accueil de la biodiversité sur nos sites en phase exploitation
5. Communiquer sur nos engagements pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes
6. Intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de Tikehau Capital pour fédérer nos collaborateurs autour de la protection du vivant

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité déployés sur les actifs de Sofipierre pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽⁴⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

SOFIPIERRE incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.
 (2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.
 (3) La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.
 (4) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

2.1.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, SOFIPIERRE finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, SOFIPIERRE contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces et des bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

SOFIPIERRE contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIPIERRE analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIPIERRE définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

2.1.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIPIERRE, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOFIPIERRE.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIPIERRE a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIPIERRE achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. Sofidy participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIPIERRE : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs...

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIPIERRE s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, SOFIPIERRE est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. SOFIPIERRE évalue la proximité des actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives et s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de SOFIPIERRE.

Engagement des locataires

SOFIPIERRE a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, SOFIPIERRE intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

3

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

4

https://www.tikehaucapital.com/~/_media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

5

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

6

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable ⁽¹⁾.

7

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...), avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIPIERRE impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment,
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces,
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf



(1) Résultat au 31/12/2025

2.1.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs sont formés à la fresque du climat), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable, le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIPIERRE font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe.
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Pour les actifs financiers, une analyse spécifique est réalisée, en lien avec la stratégie ESG des fonds.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOFIPIERRE utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que SOFIPIERRE s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIPIERRE travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

Rapport financier sur l'exercice 2025

3

3.1	État du patrimoine	48	3.5	Annexe aux comptes	52
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	52
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	49	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	53
3.3	Engagements hors-bilan	49	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	56
			3.5.4	Autres informations	57
3.4	Compte de résultat de l'exercice	50	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	58
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	58
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements indirects contrôlés	58
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs	59
			3.6.4	Inventaire des placements immobiliers indirects	63

ÉTAT DU PATRIMOINE

3.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2025		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	135 726 173	146 488 000	134 907 773	145 893 200
Immobilisations en cours	1 232 363	186 250	1 026 789	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-241 500		-232 100	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	5 000 004	5 973 323	5 000 004	5 758 068
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	141 717 039	152 647 573	140 702 465	151 651 268
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	172 908	172 908	150 915	150 915
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	2 995 777	2 995 777	2 731 770	2 731 770
Autres créances	3 425 546	3 425 546	2 775 259	2 775 259
Provisions pour dépréciation des créances	-2 218 105	-2 218 105	-1 932 525	-1 932 525
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	2 008 983	2 008 983	5 008 000	5 008 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 324 782	7 324 782	4 173 539	4 173 539
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	13 709 892	13 709 892	12 906 958	12 906 958
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et pour charges	-42 805	-12 805		
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-39 261 974	-39 261 974	-37 030 224	-7 030 224
Dettes d'exploitation	-7 219 350	-7 219 350	-6 488 562	-6 488 562
Dettes diverses	-10 637	-10 637	-10 637	-10 637
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-46 534 765	-46 491 961	-43 529 423	-43 529 423
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 765	1 765	155	155
Produits constatés d'avance	-69 444	-69 444	-106 667	-106 667
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	204 374	204 374	132 902	132 902
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	136 694	136 694	26 391	26 391
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	109 028 860		110 106 391	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		119 959 394		121 055 194

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation de clôture au 31.12.24	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.25
CAPITAL				
Capital souscrit	37 366 464		292 144	37 658 608
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	115 195 249		3 044 523	118 239 772
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-50 551 959		-2 486 186	-53 038 146
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
SORTIE D'IMMOBILISATIONS				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET SORTIES D'IMMOBILISATIONS	6 061 512		-1 921 793	4 139 720
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	1 998 069	12 706	15 721	2 026 496
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 838 542	-6 838 542	6 799 499	6 799 499
Acomptes sur distribution	-6 825 836	6 825 836	-6 821 438	-6 821 438
TOTAL GÉNÉRAL	110 106 391		-1 077 530	109 028 860

3.3 Engagements hors-bilan

En Euros ⁽¹⁾	Exercice N, clos le 31/12/2025	Exercice N-1, clos le 31/12/2024
Dettes garanties ⁽²⁾	36 918 254	34 677 148
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	3 808 875	1 196 875
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers ⁽⁴⁾	3 999 422	3 999 422
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

(3) Engagements d'achats de biens immobiliers (promesse, offre ferme acceptée, VEFA)

(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt

3.4 Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En Euros)	Exercice N, clos le 31 décembre 2025	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	9 768 686	10 441 284
Charges facturées	2 098 652	2 478 676
Produits des participations contrôlées	456 437	
Produits annexes	216 960	418 787
Reprises de provisions pour créances douteuses	570 260	450 385
Reprises de provisions pour gros entretiens	233 300	178 300
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières		571 197
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	13 344 296	14 538 629
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 098 652	2 478 676
Charges d'entretien du patrimoine locatif	518 082	407 476
Travaux de gros entretiens	2 421	39 690
Frais d'acquisitions		16 197
Dotations aux provisions pour gros entretiens	242 700	253 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	17 000	16 784
Dépréciation pour créances douteuses	855 840	990 349
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	768 537	961 519
Autres charges immobilières	561 984	867 495
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	5 065 215	6 031 186
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8 279 080	8 507 443
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation		594 220
Autres produits	3	6
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	3	594 226
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	1 001 491	1 079 569
Diverses charges d'exploitation	591 751	816 495
Commission de souscription		592 220
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges	42 805	
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 636 047	2 488 284
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 636 044	-1 894 058

Compte de résultat de l'exercice (suite)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)	Exercice N, clos le 31 décembre 2025	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	147 604	250 112
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	147 604	250 112
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	29,75	
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	29,75	0
RÉSULTAT FINANCIER	147 574	250 112
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	8 888	5 045
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 888	5 045
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		30 000
Frais liés à la cession d'Immo		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		30 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	8 888	-24 955
RÉSULTAT NET	6 799 499	6 838 542

2

3

4

5

6

7

2

3

4

5

6

7

3.5 Annexe aux comptes

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

		Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Poste : Commissions de souscriptions	Commissions de souscription facturées	411 026	592 220
	Imputation sur la prime d'émission	(411 026)	
Poste : Transfert de charges	Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées		(592 220)

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (Cushman & Wakefield Expertise SAS) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les trois ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Le cas échéant, les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2025, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct par la SCPI ;
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus ;
- la valeur nette des autres actifs et passifs détenus.

Rubrique comptable	Compte N-1 publiés (ANC 2018-06)	Impact du règlement ANC 2022-06	Comptes N-1 retraités (ANC 2022-06)	Comptes N (ANC 2022-06)
COMPTE DE RÉSULTAT				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	14 538 629		13 967 432	13 344 296
Dont Transfert de charges immobilières	571 197	-571 197		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	6 031 186		6 014 989	5 065 215
Frais d'acquisitions	16 197	-16 197		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8 507 443		8 507 443	8 279 080
PRODUITS D'EXPLOITATION	594 226		6	3
Transfert de charges d'exploitation	594 220	-594 220		
CHARGES D'EXPLOITATION	2 488 284		1 896 064	1 636 047
Commission de souscription	592 220	-592 220		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 894 058		-1 894 058	-1 636 044
RÉSULTAT FINANCIER	250 112		250 112	147 574
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-24 955		-24 955	8 888
RÉSULTAT NET	6 838 542		6 838 542	6 799 499

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N, clos le 31 décembre 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	133 822 380	2 891 459	2 073 059	134 640 781
Agencements	1 085 392			1 085 392
Immobilisations en cours	1 026 789	2 032 971	1 827 397	1 232 363
Immobilisations corporelles d'exploitation				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	5 000 004			5 000 004
Immobilisations financières autres que les titres de participation	150 915	28 875	6 882	172 908
TOTAL	141 085 480	4 953 305	3 907 338	142 131 447

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour un montant net de 134 640 781 € ;
- les agencements et aménagements pour un montant net de 1 085 392 € ;
- les immobilisations en cours sur travaux pour un montant net de 1 232 363 €.

Immobilisations financières

Elles sont constituées des titres de participations contrôlées comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros (hors créances sur participations)	Au 31 décembre 2025						
	Valeur comptable ⁽¹⁾	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus ou moins-values latentes ⁽¹⁾	Créances sur participation ⁽¹⁾	Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
SCI SOREF 3	5 000 004	5 973 323	973 320	-	16 742	5 046 501	7 %
TOTAL	5 000 004	5 973 323	973 320	-	16 742	5 046 501	

(1) En quote-part SOFIPIERRE ;

(2) Pour 100 % des actifs.

ANNEXE AUX COMPTES

Le poste « Immobilisations financières autres que les titres de participation » correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 172 908 €.

État des amortissements et provisions

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements				
CRÉANCES				
Créances douteuses	1 932 525	855 840	570 260	2 218 105
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens	232 100	242 700	233 300	241 500
TOTAL	2 164 625	1 098 540	803 560	2 459 605

Provision pour risques et charges

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 42 805 € au 31 décembre 2025, et couvrent le risque suivant :

- le locataire d'un actif situé à Menton (06) a demandé le renouvellement de son bail pour un montant inférieur à son loyer en place. SOFIPIERRE a demandé la fixation du loyer du bail renouvelé au loyer à l'indice. Une procédure auprès de la juridiction compétente a été lancée. Au vu du risque encouru suite au pré-rapport de l'expert et de l'effet rétroactif de la décision de justice, une provision pour risque est dotée à cet effet et s'établit à 43 K€ au 31 décembre 2025.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant provision au 1 ^{er} janvier 2025	Dotations	Reprises	Montant provision au 31 décembre 2025
Dépenses de l'exercice N	228 500	1 200	228 500	1 200
Dépenses prévisionnelles sur N+1	1 600	183 500	2 000	183 100
Dépenses prévisionnelles sur N+2	1 200	28 000	1 600	27 600
Dépenses prévisionnelles sur N+3	800	21 000	1 200	20 600
Dépenses prévisionnelles sur N+4		6 000		6 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5		3 000		3 000
TOTAL	232 100	242 700	233 300	241 500

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 777 672 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Locataires et comptes rattachés :	172 632
Créances douteuses (avant provisions) :	2 823 145
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES :	-2 218 105

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 3 063 958 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 1 781 073 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- de créances fiscales pour 105 237 € (correspondant principalement à de la TVA sur factures non parvenues pour 72 352 €, de la TVA déductible pour 2 616 €, de la TVA collectée pour 2 159 € et de la TVA déductible sur l'immobilier pour 1 091 € ainsi que de la contribution économique territoriale pour 4 386 €) ;
- d'autres créances pour 196 851 € (principalement des charges refacturables pour des immeubles détenus en indivision).

Valeur de placement et disponibilités

En Euros	2025
Certificats de dépôt :	2 008 983
Disponibilités en banque :	7 324 782
TOTAL	9 333 766

Dettes d'exploitation et dettes diverses

En Euros	2025
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	3 091 747
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	1 781 074
Dettes fournisseurs	744 000
Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance)	542 984
Dettes fiscales et sociales	474 061
Créditeurs divers	342 414
Dividendes bloqués	187 250
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	55 820
Diverses dettes	10 637
TOTAL	7 229 987

Les diverses dettes (10 637 €) correspondent principalement à des honoraires de prestataires en Belgique.

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

En Euros	Mouvements en 2025	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	64 643 290	
Augmentation des primes d'émission	3 044 523	118 239 772
Écarts sur remboursements de parts	-1 912 131	-20 709 733
Écart sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats 2025 et amortissements	-154 556	-14 968 804
Commission de souscription	-419 500	-17 359 609
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2025	65 201 626	65 201 626

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	2025
- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2024	6 224 746
+ Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles en 2025	480 202
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-10 748
- Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions	-1 960 022
- Provision / honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2025)	-55 150
= Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2025 avant immobilisations mises au rebut	4 679 028
Résolution 9 de l'AGM du 30/05/2024	0
- Immobilisations mises au rebut	-539 308
= Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2025 après immobilisations mises au rebut	4 139 720

Résultat de l'exercice

En Euros	2025
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à :	6 799 499
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	4 952 313
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :	1 869 125
LE SOLDE PRÉLEVÉ EN REPORT À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :	-21 940

Dettes financières

En Euros	2025
DETTES FINANCIÈRES	
Dettes bancaires :	36 918 254
Dépôts de garantie :	2 287 569
Intérêts courus non échus :	56 150
TOTAL	39 261 974

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans]	> à 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	3 767 248	13 147 148	14 033 451	30 947 847
Emprunts "In Fine"			5 190 000	5 190 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	263 804	515 287		779 091
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	4 031 052	13 662 436	19 223 451	36 916 938

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2025
les loyers :	9 768 686
les charges et taxes refacturées :	2 098 652
Produits des participations contrôlées	456 437
les produits annexes :	216 960
les reprises de provision pour créances douteuses :	570 260
les reprises de provision pour gros entretiens :	233 300
TOTAL	13 344 296

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel à des indemnités et droits facturés (65 532 €), à des frais de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires (121 703 €), à des frais de remise en état facturés suite au départ de locataires (5 145 €), ainsi qu'à des impôts et dégrèvements (17 078 €).

Les reprises de provisions pour créances douteuses (570 260 €), sont à mettre en regard des dotations constatées en charges pour 855 840 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir Autres charges).

Les reprises de provisions pour gros entretiens (233 300 €), sont à mettre en regard des dotations en provisions pour gros entretiens pour 242 700 €.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	2025
CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS :	2 098 652
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>1 265 189</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>833 463</i>
<i>les charges d'intérêts affectées à l'activité immobilière :</i>	<i>768 537</i>
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables :	518 082
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	242 700
les dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	17 000
les dotations aux provisions pour créances douteuses :	855 840
les travaux de gros entretiens :	2 421
autres charges immobilières :	561 984
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>357 530</i>
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>184 178</i>
<i>dont primes d'assurances :</i>	<i>17 275</i>
dont charges diverses de gestion courante	3 001
TOTAL	5 065 215

Les taxes non récupérables pour un montant de 833 463 € concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par SOFIPIERRE ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Les frais d'acquisitions du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (Cf. produits de l'activité immobilière).

Produits d'exploitation de la Société

Le produit d'exploitation constaté en 2025 s'établit à 3 €.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2025 s'établit à 1 001 491 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 816 495 €, sont constituées notamment :

En Euros	2025
des frais d'actes et de contentieux :	202 887
des honoraires d'expertise immobilière :	68 407
des honoraires de commercialisations :	62 735
des autres frais divers :	40 192
des honoraires dépositaire :	32 000
des frais bancaires :	31 101
des frais postaux :	27 107
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T.) :	24 945
des diagnostics (Amiante, structure, accessibilité) :	22 497
des honoraires de commissaire aux comptes :	22 163
de la TVA non récupérable :	20 755
des impôts étrangers :	16 387
des jetons de présence :	13 000
des frais de voyages et déplacements :	5 973
des honoraires prestataires étrangers :	1 602
des honoraires de relocations :	-
TOTAL	591 751

Les frais d'actes et contentieux s'élèvent à 202 887 €. La SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI.

Résultat financier

Le résultat financier de 147 574 € correspond essentiellement à la rémunération de la trésorerie de la SCPI.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 8 888 € et correspond à une indemnisation d'assurance reçue pour l'actif situé à Anvers (Belgique) pour 7 688 € et à une indemnité d'impayé versé par un locataire à Nantes (44).

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 76 875 €.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 3 808 875 € et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 10 739 040 €.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, le Crédit Agricole Île-de-France, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, HSBC France et la BRED, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt.

Au 31 décembre 2025, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : rue du Général Perrier à Nîmes, Centre Commercial Les Ayvelles à Villers-Semeuse, rue Roger de la Fresnay au Mans, rue du Général Koenig à Compiègne, ZAC Danton à Courbevoie, rue Paradis à Romans-sur-Isère, ZAC de la chaussée Romaine à Saint-Quentin, boulevard Babin Chevaye à Nantes, rue de la Fécauderie à Auxerre, place Robert Schuman à Toulouse, rue de l'Hôtel de Ville à Arles, rue Romiguières à Toulouse, rue Muret à Toulouse, avenue Édouard VII à Biarritz, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, rue Nationale à Lille, rue Marie-Christine à Bruxelles, rue Antwerpsestraat à Liege, rue Abdijstraat à Anvers, Place des Corps-Saints à Avignon, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Dunkerque à Saint-Omer, rue du temple à Auxerre, rue Hôtel aux Sables d'Olonne, rue du Général de Gaulle à Laval, rue Pierre Julien à Montélimar, Grande Rue Maurice Violette à Dreux, Boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés, rue de l'Assemblée Nationale à Lorient, Cours Lieutaud à Marseille, rue de Genève « Les Marronniers » à Gaillard, rue de Marchovelette à Namur, avenue Paul Langevin à Bagnols sur Cèze, avenue de Paris à Orléans, rue du Jeu de Ballon à Grasse, rue du Sallé à Quimper, avenue Victor Hugo à Saint-Raphaël, boulevard de la Libération à Marseille, rue des Archers à Lyon, rue du Pont des Marchands à Narbonne, rue du Maréchal Foch à Tarbes, rue Ricard à Niort, rue Émile Jamais à Nîmes, rue de Noyon à Amiens, rue des Poëliers à Angers, rue de l'Arche Sèche à Nantes, place du Cap/rue Capietta à Menton, Centre Commercial Les Meillotes à Soisy-sur-Seine, boulevard Carnot à Cannes, rue Venture à Marseille, place Albert Cavet à Sanary-sur-Mer, rue Val-de-marne à Angers, rue Dragon à Paris, boulevard de Magenta à Paris, rue de Reuilly à Paris, avenue du Gal Leclerc à Paris, rue du Chemin Vert à Paris, boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés, rue de la Convention à Bonneuil-sur-Marne, rue Albert Sarraut à Versailles, rue du Viaduc à Issy-les-Moulineaux et rue Grenette à Lyon.

Avals / caution

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, SOFIPIERRE est bénéficiaire de cautions bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPIERRE au titre de l'exercice 2025 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 411 026 € HT, une commission de gestion d'un montant de 1 001 491 € HT et une commission arbitrage d'un montant de 55 150 € HT.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes
Commerces de centre-ville	71 046 132	78 538 000	7 491 868	68 832 604	77 730 826	8 898 222
Bureaux	31 072 558	33 525 000	2 452 442	30 958 278	32 573 174	1 614 896
Moyennes surfaces de périphérie	2 146 094	3 640 000	1 493 906	3 034 986	4 652 000	1 617 014
Galeries de Centre Commercial	1 731 287	1 405 000	-326 287	1 731 287	1 405 000	-326 287
Activités	29 730 101	29 380 000	-350 101	30 350 617	29 532 200	-818 417
TOTAL	135 726 173	146 488 000	10 761 827	134 907 772	145 893 200	10 985 428

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2025		
	Valeur comptable 31/12/2025	Valeur estimée 31/12/2025	Plus values latentes
SCI SOREF 3 ⁽¹⁾	5 000 004	5 973 323	973 320
TOTAL	5 000 004	5 973 323	973 320

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par SOFIPIERRE sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR)

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
NIMES	30000	18-20, RUE DU GAL PERRIER	CCV	71	28/12/1990	346 227 €	484 142 €	50 140 €	880 508 €
			CCV	50	28/12/1990				
			CCV	45	28/12/1990				
			CCV	15	28/12/1990				
			CCV	129	28/12/1990				
			CCV	206	28/12/1990				
BOULOGNE	92200	39-41, RUE DE LA SAUSSIERE	BUR	178	03/05/1994	2 640 417 €	561 845 €	111 382 €	3 313 644 €
			BUR	178	03/05/1994				
			BUR	68	03/05/1994				
			BUR		03/05/1994				
			BUR	182	03/05/1994				
			BUR		03/05/1994				
			BUR	182	03/05/1994				
			BUR	160	03/05/1994				
			BUR		03/05/1994				
LES AVELLES	8000	CENTRE CIAL « LES AVELLES » - ZONE CORA	MSP	144	03/03/2000	192 437 €		15 733 €	208 169 €
			MSP	50	03/03/2000				
			MSP	149	03/03/2000				
LE MANS	72000	7/9 RUE ROGER DE LA FRESNAYE	MSP	76	20/03/2000	109 763 €		8 984 €	118 748 €
			MSP	76	20/03/2000				
CHATILLON	92320	4, AVENUE ST EXUPERY	CCV	105	02/08/2001	182 939 €		12 094 €	195 033 €
COMPIEGNE	60200	RUE DU GÉNÉRAL KOENIG	CCV	132	31/10/2001	103 208 €		6 081 €	109 289 €
PARIS	75016	21/23, RUE DE LA POMPE	CCV	28	14/12/2001	73 176 €	15 414 €	6 088 €	94 677 €
COURBEVOIE	92400	ZAC DANTON	CCV	194	14/12/2001	594 551 €	57 500 €	24 394 €	676 445 €
			CCV	104	14/12/2001				
ROMANS SUR ISERE	26100	RUE PARADIS	MSP	396	11/10/2002	282 031 €	11 863 €	28 132 €	322 026 €
TOULOUSE	31000	8 RUE MESPLÉ	BUR	1 010	15/06/2004	1 456 000 €	275 971 €	135 015 €	1 866 987 €
BONNEUIL SUR MARNE	94380	17 RUE DE LA CONVENTION	MSP	883	23/07/2004	1 000 000 €		65 710 €	1 065 710 €
AUXERRE	89000	14 PLACE DES CORDELIERS	CCV	89	04/11/2004	187 879 €		22 185 €	210 064 €
PARIS	75014	132 AVENUE DU GAL LECLERC 1 RUE POIRIER DE NARCAY	CCV	72	15/12/2004	280 000 €		32 561 €	312 561 €
PARIS	75009	19 RUE DE LIÈGE / 58 RUE AMSTERDAM	CCV	19	15/12/2004	61 000 €		7 133 €	68 133 €
PARIS	75005	28 RUE GAY-LUSSAC	CCV	40	15/12/2004	182 000 €		21 182 €	203 182 €
PARIS	75011	112 RUE DU CHEMIN VERT	CCV	175	15/12/2004	241 000 €		28 032 €	269 032 €
PARIS	75006	6 RUE DU DRAGON	CCV	61	15/12/2004	1 116 000 €	27 640 €	129 678 €	1 273 317 €
			CCV	38	15/12/2004				
PARIS	75010	16 BOULEVARD MAGENTA	CCV	258	15/04/2005	685 000 €	26 590 €	88 578 €	800 168 €
VERSAILLES	78000	1 RUE ALBERT SARRAULT	MSP	388	28/04/2005	550 000 €		65 275 €	615 275 €
PARIS	75012	117 BIS RUE DE REUILLY	CCV	202	10/05/2005	541 195 €		97 041 €	638 236 €
PARIS	75011	201 RUE DU FAUBOURG ST ANTOINE	CCV	33	19/07/2005	228 000 €		26 488 €	254 488 €
EVRY	91000	56 BOULEVARD DES COQUIBUS	BUR	337	27/12/2005	1 684 119 €	98 545 €	108 176 €	1 890 840 €
			BUR	86	27/12/2005				
			BUR	219	27/12/2005				
			BUR	135	27/12/2005				
			BUR	268	27/12/2005				
LIMOGES	87000	10 AVENUE DU PRESIDENT RAMADIER	CCV	88	06/01/2006	140 000 €		10 035 €	150 035 €
RUEIL MALMAISON	92500	35 RUE DU DR ZAMENHOF/23 RUE DE MAUREPAS	CCV	75	12/02/2007	320 000 €		44 700 €	364 700 €
LILLE	59000	37 RUE LEPELLETIER	CCV	77	06/04/2007	600 000 €		71 775 €	671 775 €
CHAMBERY	73000	9 RUE DENFERT ROCHEREAU	CCV	200	16/04/2007	720 000 €		85 470 €	805 470 €
NANTES	44000	2 BOULEVARD BABIN CHEVAYE	CCV	56	20/06/2007	300 000 €		19 009 €	319 009 €
			CCV	33	20/06/2007				
			CCV	66	20/06/2007				
AUXERRE	89000	22 RUE DE LA FECAUDERIE	CCV	81	13/07/2007	130 000 €		16 884 €	146 884 €

2

3

4

5

6

7

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)	
PARIS	75011	50 RUE DE LA FOLIE RÉGNAULT	CCV	90	27/07/2007	186 286 €	8 111 €		194 397 €	
MONTREUIL	93100	19 RUE DES DEUX COMMUNES	CCV	76	27/07/2007	154 447 €	6 000 €		160 447 €	
TOULOUSE	31000	2 PLACE ROBERT SCHUMAN	CCV	50	18/06/2008	122 000 €		16 382 €	138 382 €	
ARLES	13200	9 RUE DE L'HOTEL DE VILLE	CCV	42	20/06/2008	160 000 €		23 050 €	183 050 €	
TOULOUSE	31000	17 RUE ROMIGUIÈRES	CCV	49	09/09/2008	320 000 €		43 800 €	363 800 €	
LYON	69006	15 PLACE JULES FERRY	BUR	141	08/10/2008	2 450 000 €	262 554 €	232 914 €	2 945 467 €	
			BUR	227	08/10/2008					
			BUR	154	08/10/2008					
			BUR	119	08/10/2008					
			BUR	315	08/10/2008					
			BUR	213	08/10/2008					
MONTIGNY LES BRETONNEUX	78180	29 AVENUE DE LA SOURCE	CCV	124	25/03/2009	308 600 €	1 509 €	31 445 €	341 554 €	
CREIL	60100	75-77 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	67	25/03/2009	166 800 €	1 619 €	16 251 €	184 670 €	
BUSSY SAINT GEORGES	77600	7 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	CCV	101	25/03/2009	266 926 €		27 440 €	294 366 €	
CROISSY SUR SEINE	78290	5 BOULEVARD FERNAND HOSTACHY	CCV	74	25/03/2009	209 358 €		21 706 €	231 064 €	
ISSY LES MOULINEAUX	92130	22-24 RUE DU VIADUC	CCV	67	25/03/2009	204 206 €		21 264 €	225 470 €	
TOULOUSE	31300	43 RUE MURET	CCV	206	09/07/2009	278 330 €			278 330 €	
AMBERT	63600	PLACE DU PONTEL	CCV	1 604	01/12/2009	493 760 €	101 424 €	1 964 €	597 148 €	
TOURS	37000	35-37 RUE CHARLES GILLE	CCV	488	01/12/2009	804 433 €	47 823 €	3 063 €	855 319 €	
			CCV	276	01/12/2009					
MASSY	91300	28 Rue Lucien Sergent ILOT 15 1 RESIDENCE CARRE CHURCHILL	CCV	64	27/09/2010	2 850 000 €		201 739 €	3 051 739 €	
			CCV	74	27/09/2010					
			CCV	163	27/09/2010					
			CCV	230	27/09/2010					
			CCV	82	27/09/2010					
			CCV	60	27/09/2010					
			CCV	75	27/09/2010					
BIARRITZ	64200	7 AVENUE EDOUARD VII	CCV	166	17/12/2010	562 600 €	197 403 €	35 272 €	795 275 €	
LILLE	59000	79 RUE NATIONALE	CCV	89	30/03/2011	540 000 €	5 014 €	33 752 €	578 765 €	
DUNKERQUE	59140	82-86 BOULEVARD ALEXANDRE III	CCV	250	15/04/2011	630 000 €	14 163 €	74 663 €	718 826 €	
OYONNAX	1100	75 RUE ANATOLE FRANCE	CCV	155	20/05/2011	442 000 €		50 237 €	492 237 €	
OYONNAX	1100	77 RUE ANATOLE FRANCE	CCV	251	20/05/2011	535 000 €		60 816 €	595 816 €	
			CCV	261	20/05/2011					737 000 €
OYONNAX	1100	99 RUE ANATOLE FRANCE	CCV	91	20/05/2011	286 000 €		32 441 €	318 441 €	
BRUXELLES	1020	182 RUE MARIE CHRISTINE	CCV	484	25/05/2011	780 000 €	34 715 €	126 345 €	941 060 €	
CLICHY	92110	121 BIS BOULEVARD JEAN JAURÈS	CCV	162	08/06/2011	540 000 €		97 670 €	637 670 €	
TOURNAI	7500	3 RUE DE LA TÊTE D'OR	CCV	151	28/06/2011	2 050 000 €		-6 893 €	265 509 €	2 308 616 €
			CCV	87	28/06/2011					
			CCV	173	28/06/2011					
			CCV	73	28/06/2011					
			CCV	91	28/06/2011					
TOURNAI	7500	2 RUE DE LA TÊTE D'OR	CCV	79	28/06/2011					
ARRAS	62000	18 RUE GAMBETTA	CCV	151	13/07/2012	420 000 €	1 890 €	29 488 €	451 378 €	
BRUXELLES	1180	CHAUSSÉE D'ALSEMBERG 819	CCV	96	08/11/2012	800 000 €		128 562 €	928 562 €	
SAINT ETIENNE	42100	5 RUE DU 11 NOVEMBRE	CCV	87	23/04/2013	250 000 €		33 901 €	283 901 €	
LIER	2500	ANTWERPSESTRAAT, 89	CCV	142	07/05/2013	950 000 €	-10 668 €	139 598 €	1 078 929 €	
ANVERS	2020	ABDIJSTRAAT 151, LUXEMBURGSTRAAT 34-36	CCV	375	28/06/2013	775 000 €		82 644 €	857 644 €	
AVIGNON	84000	28, PLACE DES CORPS SAINTS	CCV	55	30/08/2013	239 000 €		26 630 €	265 630 €	
CLERMONT FERRAND	63000	27 RUE DU 11 NOVEMBRE-29 RUE DU CHEVAL BLANC	CCV	325	29/08/2013	1 237 490 €		85 872 €	1 323 362 €	
NANTES	44000	79-81, RUE DU MARÉCHAL JOFFRE	CCV	170	17/09/2013	438 000 €	41 541 €	38 595 €	518 136 €	
TARBES	65000	2 RUE DU MARÉCHAL FOCH	CCV	44	16/09/2013	280 000 €		32 648 €	312 648 €	
			CCV	19	21/07/2014					120 000 €
NÎMES	30000	3 RUE CRÉMIEUX	CCV	286	27/09/2013	995 000 €		68 039 €	1 063 039 €	

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
SAUMUR	49400	44 AVENUE SAINT JEAN	CCV	141	24/10/2013	315 000 €		39 572 €	354 572 €
PARIS	75001	158 RUE DE RIVOLI/2 RUE DE L'ORATOIRE	CCV	215	20/11/2013	2 037 000 €		129 765 €	2 166 765 €
NICE	6000	18 RUE LAMARTINE/15 RUE BISCARRA	CCV	210	26/11/2013	670 000 €	10 368 €	76 727 €	757 096 €
SAVIGNY SUR ORGE	91600	43 RUE HENRI DUNANT	CCV	497	12/12/2013	950 000 €		123 681 €	1 073 681 €
ORLEANS	45000	28 RUE JEANNE D'ARC	CCV	113	12/12/2013	280 000 €		42 650 €	322 650 €
LILLE	59000	94 RUE NATIONALE	CCV	258	10/02/2014	600 000 €		84 781 €	684 781 €
MONTELMAR	26200	76, RUE PIERRE JULIEN	CCV	123	28/03/2014	347 833 €	-2 987 €	25 702 €	370 547 €
SAINT OMER	62500	1 RUE DUNKERQUE	CCV	284	27/03/2014	515 000 €	94 107 €	65 807 €	674 914 €
ELBEUF	76500	10 RUE DES MARTYRS	CCV	734	14/04/2014	1 010 000 €		130 160 €	1 140 160 €
AUXERRE	89000	59 BIS, RUE DU TEMPLE	CCV	25	18/04/2014	30 500 €	25 897 €	7 329 €	63 726 €
AUXERRE	89000	66 RUE DU TEMPLE	CCV	229	18/04/2014	86 000 €		14 738 €	100 738 €
AUXERRE	89000	61 RUE DU TEMPLE	CCV	116	18/04/2014	113 500 €	22 169 €	17 868 €	153 536 €
SABLES D'OLONNE	85100	20 BIS, 20 TER, RUE HÔTEL	CCV	46	07/05/2014	300 000 €	8 331 €	39 245 €	347 576 €
			CCV	32	07/05/2014				
			CCV	8	07/05/2014				
PARIS	75010	115 -117 RUE LAFAYETTE	CCV	190	28/05/2014	1 380 000 €		160 161 €	1 540 161 €
LAVAL	53000	55 RUE DU GAL DE GAULLE	CCV	158	30/06/2014	430 000 €		47 804 €	477 804 €
MONTELMAR	26200	11 RUE PIERRE JULIEN	CCV	91	02/07/2014	185 000 €	1 331 €	28 486 €	214 817 €
DREUX	28100	48/50 GRANDE RUE MAURICE VIOLETTE	CCV	374	21/07/2014	450 000 €		31 607 €	481 607 €
PARIS	75013	16 RUE DE TOLBIAC	CCV	30	28/08/2014	270 000 €		37 649 €	307 649 €
SAINT MAUR DES FOSSES	94100	55 BOULEVARD CRÉTEIL	CCV	33	29/08/2014	300 000 €		37 081 €	337 081 €
			CCV	32	29/08/2014	- €			
CHOLET	49300	87-89 RUE NATIONALE	CCV	284	28/08/2014	750 000 €	-6 010 €	100 314 €	844 304 €
LORIENT	56100	11 RUE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	CCV	128	10/09/2014	330 000 €		41 984 €	371 984 €
MARSEILLE	13001	2 COURS LIEUTAUD	CCV	69	24/09/2014	189 000 €		35 211 €	224 211 €
GAILLARD	74240	136 RUE DE GENÈVE « LES MARRONIERS »	CCV	136	20/10/2014	418 000 €		50 534 €	468 534 €
NAMUR	5000	RUE DE MARCHOVELETTE 39/RUE BAILLY 1-3-5	CCV	160	06/11/2014	800 000 €	-8 446 €	109 527 €	901 081 €
BAGNOLS SUR CEZE	30200	1 AVENUE PAUL LANGEVIN	CCV	46	12/12/2014	155 000 €		22 976 €	177 976 €
LYON	69005	85-92 QUAI PIERRE SCIIZE	CCV	190	22/12/2014	950 000 €	5 297 €	93 313 €	1 048 610 €
			CCV	53	22/12/2014				
			CCV	218	22/12/2014				
			CCV	138	22/12/2014				
			CCV	-	22/12/2014				
ORLEANS	45000	9 AVENUE DE PARIS	CCV	112	05/02/2015	228 000 €		28 924 €	256 924 €
PARIS	75011	78 BD RICHARD LENOIR	CCV	190	17/02/2015	820 000 €		79 090 €	899 090 €
PARIS	75004	6 RUE SAINT BON	CCV	87	06/03/2015	820 000 €	6 184 €	96 425 €	922 610 €
GAGNY	93220	32 RUE JEAN JAURÈS	CCV	79	09/03/2015	690 000 €	4 594 €	92 340 €	786 935 €
			CCV	50	09/03/2015				
			CCV	64	09/03/2015				
VALENCIENNES	59300	8-10-12 RUE DE LA VIEILLE POISSONNERIE	CCV	136	20/03/2015	630 000 €	-2 074 €	80 243 €	708 169 €
PARIS	75007	14 RUE CHOMEL	CCV	93	24/03/2015	700 000 €		47 736 €	747 736 €
			CCV	137	24/03/2015	1 000 000 €		65 092 €	1 065 092 €
NANTES	44000	20 RUE RACINE	CCV	199	10/04/2015	545 000 €	33 308 €	93 905 €	977 213 €
			CCV	119	10/04/2015	305 000 €			
SAINT BRIEUC	22000	51 RUE SAINT GUILLAUME	CCV	166	13/04/2015	690 000 €		82 413 €	772 413 €
GRASSE	6130	10-12 BOULEVARD DU JEU DE BALLON	CCV	30	17/04/2015	120 000 €		20 185 €	140 185 €
TOURS	37000	33 AVENUE DE GRAMMONT	CCV	39	20/05/2015	530 000 €		69 405 €	599 405 €
			CCV	45	20/05/2015				
			CCV	199	20/05/2015				
LEVALLOIS PERRET	92300	79 RUE ARISTIDE BRIAND	CCV	56	18/06/2015	470 000 €		62 281 €	532 281 €
PARIS	75009	41 RUE DE ROCHECHOUART-3 RUE DE LA TOUR D'AUVERGNE	CCV	35	25/06/2015	285 000 €		30 399 €	315 399 €
LYON	69002	46 RUE PRÉSIDENT E.HERRIOT-7 ET 9 RUE DE LA POULLAILLERIE-8 ET 10 RUE ST NIZIER	BUR	95	10/07/2015	430 443 €		56 782 €	487 225 €
			CCV	54	10/07/2015	1 253 246 €		165 321 €	1 418 567 €
			CCV	222	10/07/2015	- €			
VILLEURBANNE	69100	31 COURS TOLSTOÏ	CCV	111	10/07/2015	332 209 €		43 353 €	375 562 €
			CCV	123	10/07/2015	- €			

2

3

4

5

6

7

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
COGNAC	16100	2 PLACE D'ARMES	CCV	860	04/08/2015	560 000 €	91 776 €	64 156 €	715 931 €
QUIMPER	29000	14-16 RUE DU SALLÉ ET 1 BIS RUE DE KERGARIOU	CCV	131	06/08/2015	230 000 €		32 888 €	262 888 €
SAINT LAURENT DU VAR	6700	375 AVENUE DU GAL LECLERC	CCV	280	23/09/2015	910 000 €		104 846 €	1 014 846 €
SAINT RAPHAEL	83700	24 AVENUE VICTOR HUGO-72 PLACE GALLIÉNI	CCV	118	05/10/2015	330 000 €	12 187 €	42 153 €	384 340 €
			CCV	90	06/07/2016	230 000 €		30 113 €	260 113 €
PONTIVY	56300	45 RUE NATIONALE	CCV	120	06/11/2015	600 000 €		69 770 €	669 770 €
PARIS	75015	171 RUE DE LA CONVENTION-154 RUE BLOMET	CCV	89	10/11/2015	574 120 €		60 901 €	635 021 €
GRASSE	6130	15-17 BOULEVARD DU JEU DE BALLON	CCV	205	15/12/2015	738 400 €	2 987 €	55 214 €	796 602 €
MARSEILLE	13001	10 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	CCV	242	22/12/2015	400 000 €	2 803 €	47 758 €	450 561 €
LYON	69002	14 RUE DES ARCHERS	CCV	69	22/01/2016	280 000 €	11 253 €	34 680 €	325 933 €
NARBONNE	11100	19 RUE DU PONT DES MARCHANDS	CCV	252	10/03/2016	450 000 €	21 110 €	58 666 €	529 776 €
VILLEMOMBLE	93250	4 RUE MONTEL	CCV	413	29/03/2016	442 650 €		55 984 €	498 634 €
NIORT	79000	11 RUE RICARD-30 RUE FAISAN	CCV	155	30/06/2016	470 000 €	-12 400 €	55 574 €	513 174 €
NIMES	30000	8 RUE EMILE JAMAIS	CCV	401	07/09/2016	570 000 €		67 961 €	637 961 €
AMIENS	80000	1-3-5 RUE DE NOYON-2 RUE LAMARTINE	CCV	189	08/09/2016	375 000 €		49 185 €	424 185 €
SAINT MALO	35400	5 RUE BROUSSAIS-4 PASSAGE DE LA GRANDE HERMINE	CCV	67	14/09/2016	786 000 €		58 737 €	844 737 €
ANGERS	49000	21 RUE DES POËLIERS	CCV	39	21/09/2016	318 500 €		22 634 €	341 134 €
NANTES	44000	3 RUE DE L'ARCHE SÈCHE-3 PLACE DU BON PASTEUR	CCV	48	28/11/2016	425 000 €		29 749 €	454 749 €
QUIMPER	29000	43 RUE KÉRÉON	CCV	318	28/11/2016	767 000 €	6 119 €	63 894 €	837 013 €
MENTON	6500	6 PLACE DU CAP-10 RUE CIAPETTA	CCV	44	19/01/2017	394 000 €		58 041 €	452 041 €
AVIGNON	84000	34 BOULEVARD SAINT MICHEL	CCV	716	31/01/2017	1 030 000 €	16 005 €	76 061 €	1 122 066 €
PARIS	75017	2 BIS RUE LOGELBACH	BUR	182	29/03/2017	833 500 €	122 638 €	64 857 €	1 020 996 €
PARIS	75008	155 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ	CCV	120	29/03/2017	980 200 €		76 273 €	1 056 473 €
PARIS	75006	9 RUE DANTON	CCV	129	29/03/2017	695 300 €		55 904 €	751 204 €
BESANCON	25000	3 RUE DES GRANGES	CCV	64	12/05/2017	350 000 €		47 249 €	397 249 €
BESANCON	25000	44 GRANDE RUE	CCV	88	12/05/2017	450 000 €		60 748 €	510 748 €
SOISY SUR SEINE	91450	CENTRE CIAL LES MEILLOTES-RUE DE LA FORÊT-RUE DE L'ERMITAGE	GCC	172	12/05/2017	675 000 €	136 287 €	89 088 €	900 375 €
			GCC	70	12/05/2017				
			GCC	151	12/05/2017				
			GCC	115	12/05/2017				
			GCC	6	12/05/2017				
CANNES	6400	74 BOULEVARD CARNOT	CCV	100	03/07/2017	408 000 €		43 771 €	451 771 €
BORDEAUX	33000	20 À 34 RUE DE TAUZIA-24 RUE PEYRONNET-1 À 17 RUE JEAN DESCAS	BUR	195	03/10/2017	3 700 000 €	324 979 €	420 372 €	4 445 351 €
			BUR	450	03/10/2017				
			BUR	155	03/10/2017				
			BUR	208	03/10/2017				
			BUR	-	03/10/2017				
			BUR	195	03/10/2017				
			BUR	189	03/10/2017				
			BUR	232	03/10/2017				
			BUR	129	03/10/2017				
			BUR	107	03/10/2017				
			44 PARKINGS	-	03/10/2017				
LYON	69002	4 RUE DU PLAT	CCV	42	11/10/2017	225 000 €		14 199 €	239 199 €
LYON	69002	18 RUE CHILDEBERT	CCV	55	11/10/2017	630 000 €		48 811 €	678 811 €
BISCARROSSE	40600	156 AVENUE DE LA PLAGE-40 RUE DES TAMARIS	CCV	366	26/10/2017	880 000 €		64 350 €	944 350 €
			CCV	37	26/10/2017	- €			
COLOMIERS	31770	CENTRE CIAL PLEIN CENTRE - RUE DU CENTRE - 11 ALLÉE DU PÉRIGORD	GCC	220	03/11/2017	920 000 €		72 650 €	992 650 €
			GCC	87	03/11/2017				
			GCC	40	03/11/2017				
			GCC	73	03/11/2017				
MARSEILLE	13001	19 RUE VENTURE	CCV	41	06/11/2017	270 000 €		35 799 €	305 799 €
SANARY-SUR-MER	83110	10 PLACE ALBERT CAVET	CCV	96	01/12/2017	320 000 €		42 450 €	362 450 €
ANNEMASSE	74100	16 RUE DE LA GARE	CCV	236	28/12/2017	880 000 €		71 650 €	951 650 €
ANGERS	49100	17-19 RUE VALDEMAINE-2 RUE BODINIER	CCV	33	29/12/2017	315 000 €		22 586 €	337 586 €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
TOULOUSE	31000	5-7 RUE DU MOULIN BAYARD	BUR	109	12/02/2021	6 400 000 €	67 597 €	610 850 €	7 078 446 €
			BUR	71	12/02/2021				
			BUR	315	12/02/2021				
			BUR	122	12/02/2021				
			BUR	186	12/02/2021				
			BUR	343	12/02/2021				
			BUR	129	12/02/2021				
			BUR	112	12/02/2021				
			BUR	312	12/02/2021				
			BUR	243	12/02/2021				
LE HAVRE	76620	5-13 RUE SAINT JUST	ACT	13 486	30/06/2021	5 015 240 €	176 358 €	225 378 €	5 416 976 €
VILLENEUVE LES BOULOC	31260	1 AVENUE DE FONTREAL	ACT	5 723	30/08/2021	5 840 000 €	52 247 €	639 828 €	6 532 075 €
SAINT-PRIEST	69800	220 RUE FERDINAND PERRIER	ACT	1 265	01/10/2021	2 260 000 €		123 443 €	2 383 443 €
MONTPELLIER	34000	ZAC PORT MARIANNE JACQUES CŒUR	BUR	478	28/01/2022	1 650 000 €	29 496 €	134 100 €	1 813 596 €
			BUR	190	28/01/2022	- €			
LILLE	59000	54-56-58 RUE NATIONALE	BUR	142	10/06/2022	3 850 000 €		308 767 €	4 158 767 €
			BUR	141	10/06/2022				
			CCV	356	10/06/2022				
			BUR	141	10/06/2022				
			BUR	122	10/06/2022				
AIX-EN-PROVENCE	13080	QUARTIER DE LA PLAINE DES MILLES - DIVISION LES MILLES	BUR	793	15/06/2022	1 820 000 €	6 054 €	229 100 €	2 055 154 €
DARDILLY	69570	15 CHEMIN DU PLATEAU	BUR	392	29/06/2022	1 900 000 €	33 400 €	177 940 €	2 111 340 €
			BUR	350	29/06/2022	- €			
BORDEAUX	33000	3 RUE LAFAYETTE	BUR	87	20/09/2022	475 000 €		59 777 €	534 777 €
GENAS	69740	12 RUE ANDRÉ CITROËN	ACT	1 340	29/06/2023	4 600 000 €	11 847 €	468 140 €	5 079 988 €
			ACT	3 394	29/06/2023	- €			
PETIT COURONNE	76650	72 C RUE ARISTIDE BRIAND	ACT	7 229	22/09/2023	8 145 485 €		196 405 €	8 341 890 €
VOURLES	69390	8 RUE DES MÛRIERS - ZA LES PLATTES	ACT	2 216	28/12/2023	3 620 000 €	8 923 €	276 815 €	3 905 941 €
LYON	69002	4 RUE GRENETTE - 31 RUE DE MERCIÈRE	CCV	162	22/10/2025	1 900 000 €		154 353 €	2 054 353 €
LYON	69002		CCV	57	22/10/2025				
LYON	69002		CCV	64	22/10/2025				
LYON	69002		BUR	62	22/10/2025				
LYON	69002		BUR	56	22/10/2025				
TOTAL GÉNÉRAL				74 812		132 128 304 €	3 597 869 €	12 197 593 €	147 923 969 €

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects

SOREF 3 (détenue à 6,87 % par SOFIPIERRE)

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
MENETROL	63200	CENTRE COMMERCIAL RIOM SUD AVENUE DE CLERMONT	CCV	34 090	06/11/2024	54 178 925 €		4 672 529 €	58 851 454 €
L'ISLE-D'ABEAU	38080	CENTRE COMMERCIAL L'ISLE-D'ABEAU LES SAYES 25 RUE DES SAYES	CCV	10 165	23/10/2024	18 125 000 €		1 586 247 €	19 711 247 €
CORMEILLES-EN-PARISIS	95240	CENTRE COMMERCIAL LES ALLÉES DE CORMEILLES Z.A.C. DES BOIS ROCHFERT	CCV	21 378	10/12/2024	47 300 000 €		897 677 €	48 197 677 €
TOTAL GÉNÉRAL				65 633		119 603 925 €		7 156 453 €	126 760 378 €

Rapport du Conseil de Surveillance

4

4.1 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, Cher(es) Associé(e)s,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport, conformément aux textes en vigueur, dans le cadre de la tenue de l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2026.

Lors de la réunion du 9 mars 2026, la Société de Gestion nous a communiqué toutes les explications utiles sur la proposition de désigner TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT (« TIM ») en qualité de nouvelle société de gestion de la Société, en remplacement de SOFIDY, dans le contexte de la fusion-absorption de SOFIDY par TIM. Elles sont exposées dans le rapport de la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance soutient ces propositions :

- la désignation de TIM permettra d'assurer une continuité dans la gestion de la Société, les équipes de SOFIDY étant transférées, par effet de la fusion-absorption, à TIM ;
- la Société pourra bénéficier du savoir-faire de TIM et de l'ensemble des ressources dont sera dotée la plateforme immobilière nouvellement constituée au niveau de TIM.

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés le 9 mars 2026 n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'exercice s'élève à 4,1 M€ et la collecte nette des retraits à 1,4 M€. La capitalisation de SOFIPIERRE s'est accrue de +0,8 % et s'élève au 31 décembre 2025 à 147,4 M€. Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retraits n'ont pas pu être compensées par de nouvelles souscriptions de parts. Ainsi, au 31 décembre 2025, 1 223 parts étaient en attente de remboursement.

INVESTISSEMENTS

En matière d'investissement, SOFIPIERRE poursuit sa stratégie d'investissement rigoureuse et sélective. Dans ce contexte, le fonds a réalisé au cours de l'année une acquisition d'un portefeuille composé de trois commerces en pied d'immeuble et de deux bureaux en étage idéalement situés en plein centre-ville de Lyon, sur la Presqu'île, pour un montant de 2,1 M€, offrant un taux de rendement moyen de 6,3 %.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Les biens visés par le programme d'arbitrage 2025 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et susceptibles de dégager des plus-values opportunes et conséquentes. Ainsi, la vente de deux actifs de 2,2 M€, réalisée à un prix supérieur de +10,7 % aux valeurs d'expertise de fin 2024. Cette opération a généré une plus-value nette de fiscalité de 469 K€, soit une plus-value potentiellement distribuable à 1,67 € par part à fin décembre 2025.

GESTION LOCATIVE

Au cours de l'exercice 2025, les actions de la gestion ont permis la relocation de seize surfaces dont onze surfaces commerciales et cinq surfaces de bureaux et le renouvellement de six baux totalisant des loyers annuels de 699 K€, soit une baisse de -5,7 % par rapport aux loyers précédents. Cette baisse s'explique principalement par le réaligement des loyers à la valeur locative de marché, permettant de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

On observe à périmètre constant, une progression des valeurs d'expertises des actifs immobiliers de +0,6 % par rapport à l'exercice 2024. La valeur de reconstitution par part est en légère baisse de -1,13 % à 588,46 € contre 595,17 € à fin 2025. Le prix de souscription est maintenu sur 2025 à 595 € par part.

RÉSULTATS

Les comptes sociaux de la SCPI SOFIPIERRE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil qui les approuve sans réserve.

Avec un résultat de 6 799 499 € sur l'exercice 2025, la Société de Gestion a distribué aux associés 35,79 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025, un montant en progression de +11,1 % par rapport à l'exercice précédent, composé d'un dividende ordinaire de 27,74 € par part, dont un prélèvement sur le report à nouveau de 0,10 € et d'un dividende exceptionnel de 7,95 € par part. Rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2025, ce dividende procure un rendement brut de fiscalité de 6,03 %.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, en Assemblée Générale Ordinaire comme en Assemblée Générale Extraordinaire.

FUSION DE SOFIDY DANS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital a souhaité créer une plateforme immobilière unifiée regroupant l'ensemble de ses expertises immobilières, dont celle de Sofidy. La création de cette plateforme constituée au sein de Tikehau Investment Management a entraîné la fusion de Sofidy dans Tikehau Investment Management et de ce fait le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de Tikehau Investment Management. Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a été informé de ce projet et s'est assuré de la pérennité de la stratégie et des équipes de gestion. Ce changement de Société de Gestion a été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 avril 2026.

PERSPECTIVES 2026

La Société de Gestion entend poursuivre sa gestion dynamique et agile visant à préserver la valeur et le rendement du patrimoine et entend assurer le bon développement de notre SCPI en menant une politique d'investissement sélective et prudente. SOFIDY entend s'attacher à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés. La Société de Gestion entend poursuivre une politique responsable sur l'ensemble du patrimoine de SOFIPIERRE, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

EN CONCLUSION

Le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés. À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion particulièrement au regard des conditions difficiles de marché et nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission. Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Béatrice PARENT

Présidente du Conseil de Surveillance

2

3

4

5

6

7

Rapport du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2025)

5

5.1 Rapport des commissaires aux
comptes sur les comptes annuels

70

5.2 Rapport spécial du commissaire
aux comptes sur les
conventions réglementées

72

5.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société SOFIPIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIPIERRE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés, sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent, en vertu de ces normes, sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes, relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation – Principes et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, concernant l'incidence de la première application du règlement ANC n° 2022-06 relatif au changement de méthode comptable.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées, s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme mentionné dans la partie « observation » du présent rapport, la note de l'annexe « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation – Principes et méthodes comptables » expose le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice relatif à la première application du règlement ANC n° 2022-06.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Comme précisé dans la note 3.5.1 de l'annexe, les valeurs des placements immobiliers, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels, des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels, des informations relatives aux délais de paiement, mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle, conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires, relatives à la continuité d'exploitation, et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé, conformément aux normes d'exercice professionnel, permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs, et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude, est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit, afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues, et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations le concernant, fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements, ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs, pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels, au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels, et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents, de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Bry-sur-Marne, le 24 mars 2026

FITECO

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la société SOFIPIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés, ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions, en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 20 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données, avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 19 de vos statuts mis à jour le 30 mai 2024 :

- En rémunération de la gestion de la société, la rémunération de la Société de Gestion SOFIDY a été fixée à 10% HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé en charge au cours de l'exercice 2025 un montant de 1 001 491,02€.

- La rémunération de la Société de Gestion SOFIDY pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et l'exécution des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10% HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluse.

À ce titre, un montant de 419 500,01€ a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2025.

- La Société de Gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 2,5% HT des prix de vente des immeubles cédés par la société.

À ce titre, la commission due à la société de gestion SOFIDY sur les cessions intervenues en 2025 s'élève à 55 150 € HT. Cette commission est prélevée sur les réserves des plus-values réalisées.

Fait à Bry-sur-Marne, le 24 mars 2026

FITECO

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale Ordinaire

74

6.2 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale extraordinaire

76

2

3

4

5

6

7

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 15 720,94 €.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 6 799 498,57 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2025	6 799 498,57
Report à nouveau des exercices antérieurs	2 010 775,04
Prime d'émission prélevé au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	15 720,94
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	8 825 994,55

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 8 825 944,55 € à affecter à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 6 821 438,18 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 2 004 556,37 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 27,84 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026, d'un montant de 8,08 €, et ce, afin de permettre le maintien du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 960 022,35 € prélevé sur la « réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en 2025 sous forme de versements à hauteur de 7,95 € par part ayant jouissance à la date des distributions.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise, lors de chaque arrêté trimestriel la Société de Gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de value de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 150 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 18 des statuts. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa 1 de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Olivier BLICQ, Madame Françoise LEROY, et Madame Béatrice PARENT arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- Monsieur David BRICE ;
- SCI ISIS représentée par Monsieur André PERON.

Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- Monsieur Olivier BLICQ ;
- Madame Françoise LEROY ;
- Madame Béatrice PARENT.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 13 000 € pour l'année 2026, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet FITECO, représentée par Monsieur Erwan GUINARD arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de nommer PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six exercices.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2031.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de l'expert immobilier CUSHMAN & WAKEFIELD est arrivé à échéance, décide son renouvellement pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement Général de l'AMF et R. 214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2026 sous réserve de l'acceptation de cette nomination par l'Autorité des Marchés Financiers.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide :

- de modifier le nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance requis par les statuts de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions de l'ordonnance n° 2°25-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 17 - Conseil de Surveillance

17.1 Nomination

- Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 17 - Conseil de Surveillance

17.1 Nomination

- Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de trois Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide :

- d'augmenter le capital plafond de la Société ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 6 - Capital social

(...)

6.3 Capital social maximum

Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire est fixé à quatre-vingt-dix millions d'euros (90 000 000 €).

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 6 - Capital social

(...)

6.3 Capital social maximum

Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire est fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000 €).

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide :

- de préciser dans les statuts les modalités de retrait applicables aux retraits de fractions de parts sociales ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 7 - Variabilité du capital - Retrait des associés

(...)

7.3. Retrait compensé des associés

(...)

b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

[...] »

NOUVELLE RÉDACTION

Article 7 - Variabilité du capital - Retrait des associés

(...)

7.3. Retrait compensé des associés

(...)

b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Sans préjudice des stipulations de l'article 6.4, les retraits partiels, y compris ceux portant sur des fractions de parts, ne sont recevables que si, après exécution, l'associé conserve au moins une (1) part sociale entière. Les fractions de parts ne peuvent constituer à elles seules la totalité de la détention résiduelle d'un associé. Toute demande de retrait ayant pour effet de ramener la détention de l'associé à un solde strictement inférieur à une (1) part sociale entière est irrecevable et sera, à la discrétion de la Société de Gestion, soit refusée, soit ajustée au montant maximal compatible avec le maintien d'un solde d'au moins une (1) part sociale entière.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

[...] »

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

2

3

4

5

6

7

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 7 - Variabilité du capital - Retrait des associés

(...)

7.6 Rétablissement de la variabilité du capital

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 7 - Variabilité du capital - Retrait des associés

(...)

7.6 Rétablissement de la variabilité du capital

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

Rapport périodique SFDR

7

2

3

4

5

6

7

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : *SOFIPIERRE (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : SCPI00001129

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 30 % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIPIERRE géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIPIERRE met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIPIERRE, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en KgCO₂eq/m² ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030, telle que définie ci-dessous ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et au cours des périodes précédentes ?

Indicateurs	Année 2025	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Variation (2024-2025)	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds⁽¹⁾	142 kWhEF/m ²	189 kWhEF/m ²	200 kWhEF/m ²	215 kWhEF/m ²	-25 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 14 % de données réelles 86 % de données estimées. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Intensité carbone en KgCO₂eq/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds⁽¹⁾	15,6 KgCO ₂ eq/m ²	13,3 KgCO ₂ eq /m ²	10,9 KgCO ₂ eq /m ²	13,1 KgCO ₂ eq /m ²	17 %	Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 14 % de données réelles 86 % de données estimées. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	52 %	58 %	ND	ND	-12 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	43 %	43 %	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	29 %	0 %	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100 %	100 %	100 %	59 %	1 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

6

7

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIPIERRE s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 30 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associés à l'horizon 2030 :

- Atteindre les objectifs DEET ⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM ⁽²⁾) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Sur l'exercice 2025, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Objectifs	2025	Objectif	2024	2023	2022	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	36 %	30 %	36 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds.

Source de données : 100 % de données réelles.

Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en prenant en compte le déploiement des plans d'actions réduction des consommations d'énergie & biodiversité sur les actifs immobiliers du fonds. Les résultats depuis 2024 incluent donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice s'inscrivent pleinement dans la continuité de la stratégie d'investissement durable définie par la SCPI. Conformément aux engagements pris, chaque acquisition a fait l'objet d'une analyse rigoureuse à travers l'application de grilles ESG, permettant d'évaluer la performance de chaque actif en tenant compte des trois piliers : Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG). Pour chacun de ces axes, des objectifs spécifiques ont été établis avec un horizon de réalisation à trois ans.

Étant donné que ces investissements ont été finalisés en fin d'année 2025, des plans d'actions dédiés sont définis et seront déployés dès le début de l'année à venir. Une attention particulière sera portée aux actifs présentant une surface supérieure à 1 000 m², avec un focus prioritaire sur les thématiques énergétiques (efficacité énergétique, réduction des consommations) ainsi que sur la préservation et le développement de la biodiversité. Ces plans d'actions auront pour finalité d'améliorer significativement la notation globale du fonds selon les critères ESG, tout en répondant aux attentes des parties prenantes en matière de durabilité.

Par ailleurs, dans une logique d'engagement collaboratif avec les occupants des immeubles, des éco-guides ont d'ores et déjà été diffusés à l'ensemble des locataires. Ces supports pédagogiques visent à sensibiliser et à accompagner les usagers dans l'adoption de bonnes pratiques écologiques au quotidien, contribuant ainsi à l'amélioration continue de la performance environnementale des actifs.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent en pages 41 et 42.

(1) Dispositif Eco énergie tertiaire
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

SOFIPIERRE met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIPIERRE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à la stratégie du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPIERRE, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2025, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédent, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en KgCO₂eq).

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidences négatives sur la durabilité		Unité	2025	2024	2023	2022	Source & Méthodologie
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds. Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	82 %	93 %	85 %	89 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles. Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité							
Émissions de gaz à effet de serre ⁽¹⁾	18. Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 818 011 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 325 959 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : Données réelles : 14 % Données estimées : 86 %. Calculé sur 100 % des actifs.
			Scope 2 : 77 297 kgCO ₂ eq	Scope 2 : 198 598 kgCO ₂ eq	Scope 2 : 26 048 kgCO ₂ eq	Scope 2 : 28 329 kgCO ₂ eq	
			Scope 3 : 977 660 kgCO ₂ eq	Scope 3 : 1 473 243 kgCO ₂ eq	Scope 3 : 1 102 957 kgCO ₂ eq	Scope 3 : 1 132 995 kgCO ₂ eq	
			Total : 1 872 968 kgCO ₂ eq	Total : 1 997 800 kgCO ₂ eq	Total : 1 129 005 kgCO ₂ eq	Total : 1 161 324 kgCO ₂ eq	
Consommation d'énergie ⁽¹⁾	19. Intensité énergétique	kWhEF/m ²	138 kWhEF/m ²	220 kWhEF/m ²	248 kWhEF/m ²	266 kWhEF/m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : Données réelles : 14 % Données estimées : 86 %. Calculé sur 100 % des actifs.

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

6

7

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIPIERRE, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

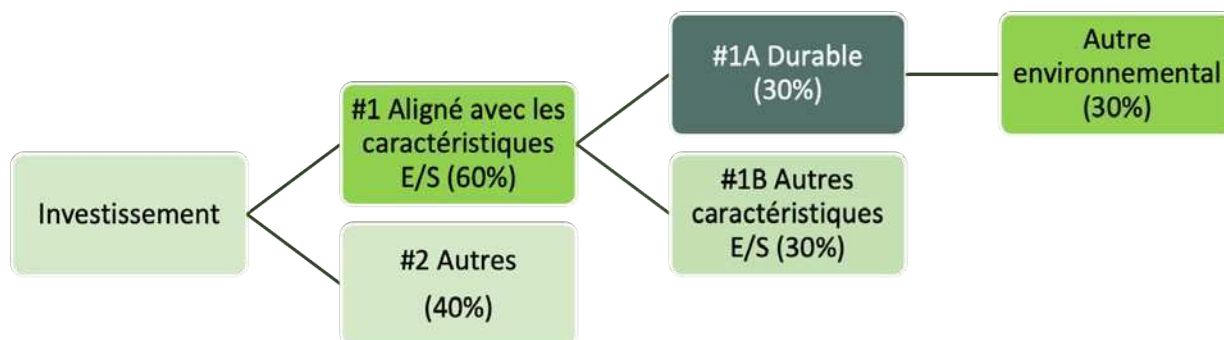
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Activités - Petit Couronne	ACT	4,9 %	France
Bureau - Toulouse	BUR	3,6 %	France
Activités - Villeneuve Les Bouloc	ACT	3,6 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI SOFIPIERRE s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 30 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 30 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;

- 30 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0 % ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice ont été 100 % orientés en commerce.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI SOFIPIERRE n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxinomie de l'UE.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

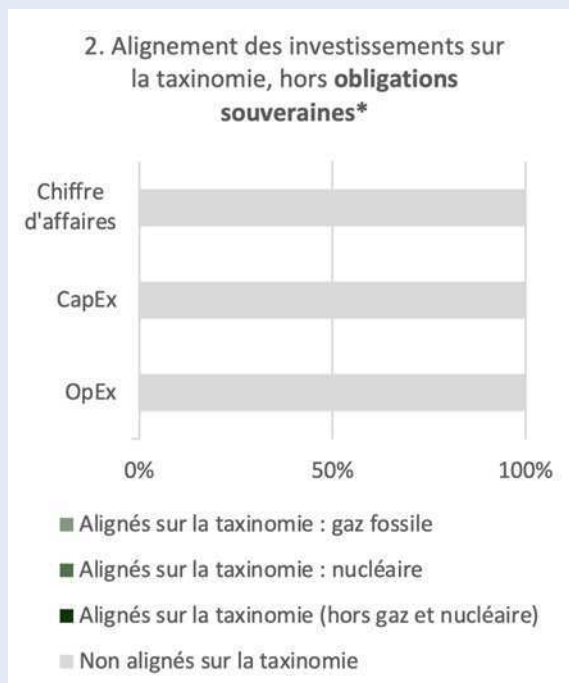
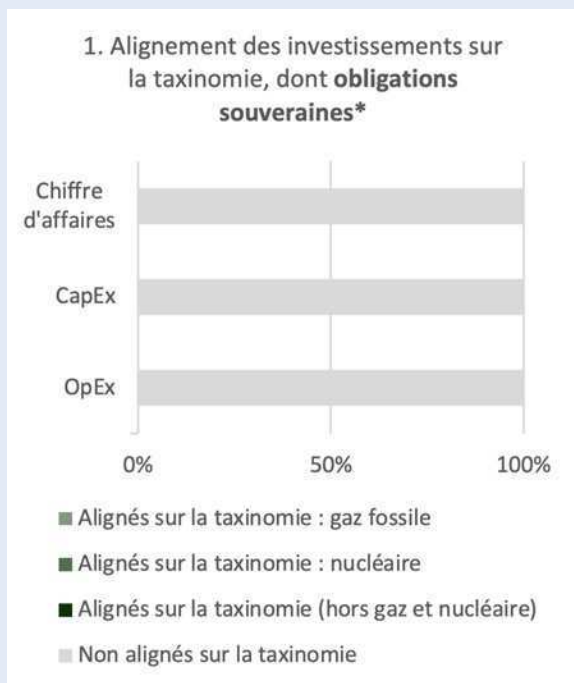
6

7

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- Oui : Non La SCPI SOFIPIERRE n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas-carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas-carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements de la SCPI SOFIPIERRE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SCPI SOFIPIERRE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 30 %.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI SOFIPIERRE n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investis.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concerné.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concerné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concerné.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concerné.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concerné.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concerné.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com