

SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL

Bulletin trimestriel d'information

3ème TRIMESTRE 2026 ► N° 149
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+6,03 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2025[1]

+6,03 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025[2]

+9,73 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE AU 31/12/2025 DEPUIS LA REPRISE DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

89,63 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

147,4 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2026

154
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2026

2 374
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2026

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible — Risque élevé >
1 2 **3** 4 5 6 7

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre, l'environnement macroéconomique est resté marqué par une forte incertitude, toujours alimentée par les tensions géopolitiques, la volatilité des prix de l'énergie et une visibilité limitée sur l'évolution de l'inflation qui a conduit la Banque centrale européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 10 septembre dernier. En France, les interrogations relatives à la trajectoire de la dette publique et à l'environnement politique et social entretiennent une prime de risque accrue. Les marchés immobiliers européens poursuivent ainsi leur ajustement de façon hétérogène, ce qui est susceptible de peser sur les valorisations immobilières de fin d'année. Cet environnement peut également faire émerger des opportunités d'investissement pour les acteurs en capacité financière de les exécuter et disposant d'une grande discipline dans leur politique d'investissement.

Votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage au cours du troisième trimestre 2026, avec des cessions totalisant 1,5 M€. Elles ont porté sur trois actifs, comprenant trois commerces et une surface de parking. Ces opérations ont permis de dégager une plus-value nette distribuable estimée à 0,1 M€ et s'inscrivent dans la stratégie de gestion active et de recentrage progressif du patrimoine de votre SCPI.

La dynamique locative menée par votre Société de Gestion est demeurée soutenue au cours du troisième trimestre 2026, avec quatre relocations portant sur plus de 485 m². Ces opérations ont permis de sécuriser des flux locatifs.

Les performances de votre SCPI permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 31,00 € et 33,00 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026[3]. L'acompte de dividende du troisième trimestre s'établit à 6,75 € par part ayant pleine jouissance et sera complété par le versement d'un dividende exceptionnel de 1,00 € par part en décembre prochain.

Depuis la mise en place de la décimalisation des parts de votre SCPI au cours du trimestre, vous bénéficiez désormais de deux nouvelles options pour investir dans votre SCPI SOFIPIERRE :

- Le **versement programmé** permettra (après une première souscription d'une part) d'investir dès 50 € de façon mensuelle ou trimestrielle ;
- Le **réinvestissement automatiquement des dividendes** permettra de réinvestir tout ou partie de vos dividendes en nouvelles parts ou fractions de parts, plutôt que de les percevoir intégralement en numéraire.

Ces nouvelles modalités vous offrent ainsi davantage de souplesse dans votre stratégie d'investissement.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 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 %. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

(2) La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

(3) Cette fourchette de dividende annuel prévisionnel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité. La revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions, alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu' il n'existe pas suffisamment de souscripteurs. Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine à cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents , ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site https:/ /www.sofidy.com/.



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR
Portail SCPI

Fortuny

Le patrimoine de Sofipierre

Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements de manière diversifiée à la fois vers les commerces, bureaux, locaux d'activité et logistique, principalement en région proche des grandes métropoles françaises. La Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et disciplinée afin de poursuivre la mise en œuvre de son plan de diversification.

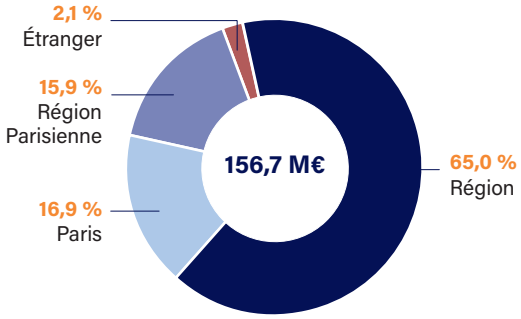
À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2026

156,7 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPIERRE

154
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 383 UNITÉS LOCATIVES

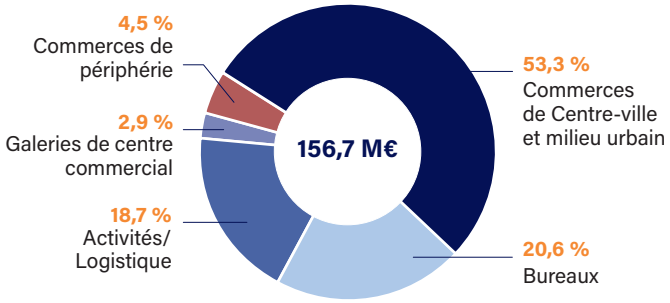
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2026



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2026



Point sur l'endettement au 30 septembre 2026

23,8 %
% dette / valeur du patrimoine

37,6 M€
Dette bancaire

2,68 %
Taux moyen des emprunts

98,5 %
Taux fixe

1,5 %
Taux variable

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



Les investissements 2026

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

Au cours du troisième trimestre 2026, votre SCPI n'a procédé à aucun investissement.

Dans l'attente de son déploiement, la trésorerie disponible de votre SCPI de près de 1,1 M€ fait l'objet d'une rémunération aux alentours de 2,3 % grâce à des placements dans des comptes rémunérés.



Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI sont étudiés à la vente afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage conformes à la stratégie d'investissement.

Les arbitrages du troisième trimestre 2026 se sont élevés à 1,5 M€ et ont porté sur trois actifs situés à Arras, Saint-Laurent-du-Var et Paris.

Au 30 septembre 2026 votre SCPI est engagée dans des cessions d'actifs majoritairement vacants à hauteur de 5,5 M€.

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

- **3** — Actifs vendus
- **1,5 M€** — Prix de vente total
- **1,5 M€** — Valeur d'expertise au 31/12/2025
- **+0,7 %** — Prix de vente vs. Valeur d'expertise
- **0,1 M€** — Plus-values totales (nettes de fiscalité)
- **5,5 M€** — Projets de cession engagés au 30/09/2026

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'année sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1er janvier au 30 septembre 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	458 m²	169 071 €	179 283 €
Relocations	10	1 452 m²	298 799 €	372 102 €
TOTAL	15	1 910 m²	467 870 €	551 385 €

Au cours du troisième trimestre 2026, votre SCPI a poursuivi une dynamique locative soutenue, avec quatre actes de gestion portant sur près de 485 m². Ces opérations correspondent à quatre relocations pour un niveau de loyers annuels obtenus de 146 K€, contre 156 K€ précédemment.

Depuis le début de l'exercice, les relocations signées ont permis une hausse moyenne des loyers annuels de +17,9 % sur les actifs concernés, illustrant le travail actif de la Société de Gestion en matière de sécurisation des revenus locatifs et de valorisation du patrimoine.

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Toulouse (31) - rue Moulin Bayard :

Relocation d'une surface de bureaux de 122 m². Le bail, prenant effet le 1er novembre 2026, a été signé pour un loyer annuel de 28 K€, en baisse de -12,6% par rapport au loyer précédent.

Paris (15ème) – rue de la Convention :

Relocation d'un commerce de 89 m² à une enseigne de prêt-à-porter. Le bail a été conclu pour un loyer annuel de 34 K€, après une période de vacance débutée en décembre 2024, en baisse de -11,1 % par rapport au loyer précédent.

Toulouse (31) - rue Moulin Bayard

Relocation d'une surface de bureaux de 197 m². Le bail, prenant effet le 1er septembre 2026, a été signé pour un loyer annuel de 48 K€, en hausse de +55,0 % par rapport au loyer précédent.

Lille (59) - rue Lepelletier :

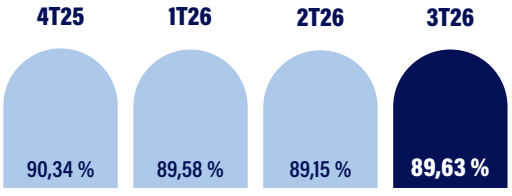
Relocation d'un commerce de 77 m². Le bail a été conclu pour un loyer annuel de 36 K€, après une période de vacance débutée en mars 2024, en baisse de -34,5 % par rapport au loyer précédent.

Principale libération du trimestre

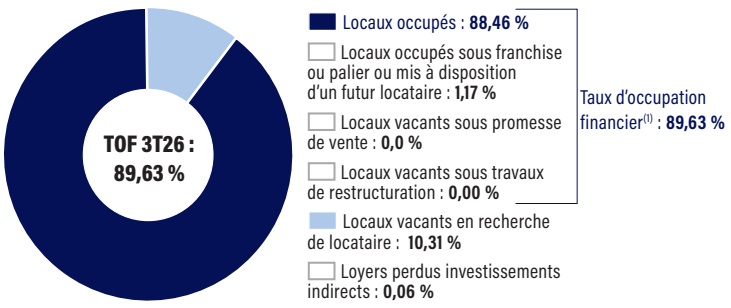
Au cours du trimestre une libération est intervenue concernant un commerce situé 45 rue Nationale à Pontivy (56). Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer au plus vite cet actif.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier[1] moyen du troisième trimestre 2026 s'établit à 89,63 %, en hausse compte tenu des relocations qui ont eu lieu.



Au 30 septembre 2026, la vacance est répartie sur 32 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.



2,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2026

[1] Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre

6,75 €
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 6,73 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement, en décembre 2026, d'un dividende exceptionnel **d'un montant de 1 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.**

En € par part	Rappel 2025	2026
1er trimestre	6,75 €	6,75 €
2e trimestre	6,75 €	6,75 €
3e trimestre	6,75 €	6,75 €
4e trimestre	7,59 €	-
Dividende ordinaire	**27,84 €**	**-**
1er dividende exceptionnel	1,00 €	1,00 €
2ème dividende exceptionnel	1,00 €	1,00 €
3ème dividende exceptionnel	1,00 €	1,00 €
4ème dividende exceptionnel	4,95 €	-
Dividende annuel	**35,79 €**	***Entre 31,00 € et 33,00 €***

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

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

Rappel de la distribution 2025

Taux de distribution 2025 :

+6,03 %

Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution de 6,03 % brut de fiscalité[1] et 6,02 % net de fiscalité[2].

Performance globale annuelle 2025 :

+6,03 %

La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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

Valeur de référence des parts

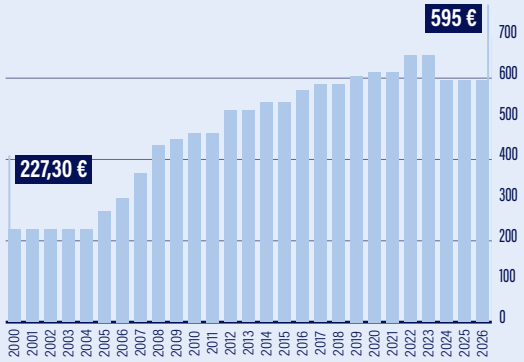
(par part) au 30/06/2026

474,42 €
Valeur de réalisation

577,99 €
Valeur de reconstitution

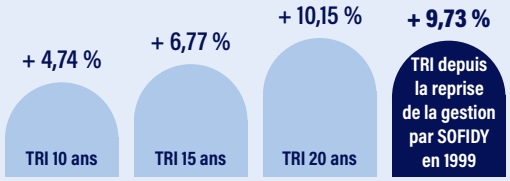
Historique du prix de souscription

À date de rédaction du bulletin trimestriel



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31/12/2025



Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 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 %. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

(2) Dividende au titre de l'année N, avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière, payée par la SCPI, rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 1er mois

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

595 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPIERRE

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023

535,5 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPIERRE

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

422 010 €
MONTANT COLLECTÉ

379 809 €
MONTANT RETIRÉ

147 413 630 €
CAPITALISATION AU 30/09/2026

37 658 608 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2026 (VS 37 658 608 € AU 31/12/2025)

247 754
NOMBRE DE PARTS

709
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

709
PARTS RETIRÉES

3 043
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2026

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique immobilier commercial à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1989
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jérôme Grumler

BT-SP-102026-FR-2-3399



Avenue de Fontréal - Villeneuve-lès-Bouloc (31)
Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Le minimum de souscription pour tout nouvel associé est de 1 part.

Date d'entrée en jouissance des parts

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

Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Le règlement de l'Associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIPIERRE publiées par la Société de Gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIPIERRE | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°26-12 du 31 mars 2026
Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public.
La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |
32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com