



## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025 ► N° 143

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025

Chers Associés,

Dans un environnement macro-économique et géopolitique qui offre très peu de visibilité, la courbe des taux d'intérêts continue d'évoluer, avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs annoncée le 17 avril par la Banque Centrale Européenne (le taux de dépôt baisse de 25 points de base pour la 7<sup>ème</sup> fois en moins de 10 mois depuis son plus haut avant l'été 2024, soit désormais 2,25 % versus 4,00 % début 2024) et quelques tensions sur les taux longs européens du fait des contraintes budgétaires qui s'annoncent. A cela s'ajoute une très forte volatilité sur l'ensemble des marchés financiers internationaux. Ce contexte créé un environnement favorable à l'investissement immobilier qui présente des solides atouts pour rejouer son rôle de valeur refuge et se démarquer dans l'univers des solutions patrimoniales proposées aux épargnants.

Votre SCPI SOFIPIERRE entend profiter de ce bon point d'entrée pour continuer à augmenter et diversifier son patrimoine avec des investissements relatifs. Les fondamentaux de votre SCPI demeurent solides au premier trimestre 2025, avec une trésorerie supérieure à 7 M€, aucune part en attente de cession et une dette maîtrisée représentant 24,3 % du patrimoine à un taux d'intérêt moyen de 2,50 %, ce qui laisse à votre SCPI des marges de manœuvre suffisantes pour relancer sa politique d'acquisition sélective.

Les performances opérationnelles de SOFIPIERRE se maintiennent à un niveau élevé au premier trimestre avec un taux d'occupation financier de 93,52 %<sup>(2)</sup>. La dynamique locative menée par votre Société de Gestion a été particulièrement soutenue au cours du trimestre, illustrée par cinq actes de gestion portant sur près de 900 m<sup>2</sup> et ayant permis une hausse de +15,2 % des loyers annuels. Ces résultats démontrent la qualité intrinsèque des actifs de votre SCPI et l'implication des équipes de gestion.

**Les performances de votre SCPI permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 32,20 € et 35,70 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025<sup>(3)</sup>, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité compris entre 5,40 % et de 6,00 %.** L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 6,75 € par part ayant pleine jouissance, auquel s'ajoute **le versement d'un dividende exceptionnel de 1,00 € par part fin avril 2025.**

SOFIPIERRE dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir une réserve de plus-value distribuable de 24,32 € par part à fin mars 2025 et un report à nouveau significatif.

Nous vous remercions de votre confiance.

**La Société de Gestion.**

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 12,7 % et une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

<sup>(2)</sup> Taux d'occupation financier au titre du premier trimestre 2025.

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

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 6,20 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2024 <sup>(1)</sup>

**+ 9,78 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS LA REPRISE  
DE LA GESTION PAR SOFIDY EN 1999

**93,52 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**146,3 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 MARS 2025

**156**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 MARS 2025

**2 292**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 MARS 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

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

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



# Le patrimoine de Sofipierre

À RETENIR  
AU 31 MARS 2025

155,0 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPIERRE

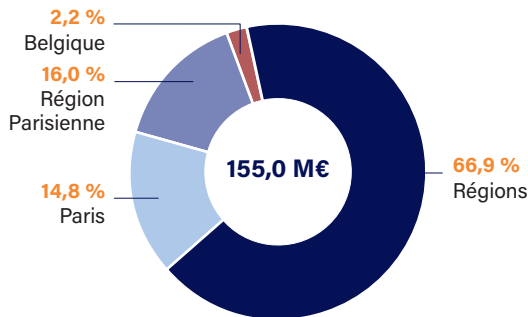
156  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
376 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Votre SCPI oriente ses investissements de manière diversifiée à la fois vers les commerces, les bureaux et la logistique. La Société de Gestion entend continuer d'investir de façon sélective et prudente afin de poursuivre la mise en œuvre de son plan de diversification.

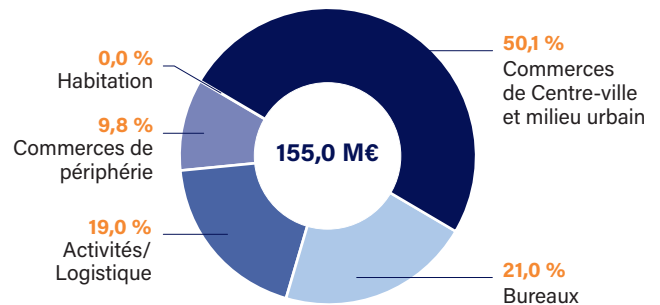
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2025



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2025



## Point sur l'endettement au 31 mars 2025



**24,3 %**  
% dette / valeur  
du patrimoine

**37,6 M€**  
Dette bancaire



**2,50 %**

Taux moyen des emprunts

**97,2 %**

Taux fixe

**2,8 %**

Taux variable



**5 ans et 4 mois**

Maturité moyenne de la dette,  
dont **75,6 %** amortissable.



# Les investissements 2025

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

SOFIPIERRE n'a procédé à aucun investissement au cours du trimestre.

**Forte d'une trésorerie disponible de plus de 7 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives.** Dans l'attente de son déploiement, l'essentiel de la trésorerie fait l'objet de placement sans risque rémunéré à l'heure actuelle à plus de 2,5 % annuel.

A compter de 2025, votre SCPI entend profiter des conditions de crédit redevenues plus favorables pour mettre en place des financements lui permettant de saisir des opportunités à l'investissement et de continuer à consolider une performance solide sur le long terme.



Centre commercial Riom Sud - Menetrol (63)

## Les arbitrages du trimestre

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

Au 31 mars 2025, votre SCPI est engagée dans deux promesses de vente pour un montant total de 1 150 K€.

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

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

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	111 m <sup>2</sup>	97 256 €	83 510 €
Relocations	3	787 m <sup>2</sup>	85 985 €	127 495 €
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>898 m<sup>2</sup></b>	<b>183 241 €</b>	<b>211 005 €</b>

Au cours du premier trimestre 2025, votre SCPI a poursuivi une dynamique locative soutenue, avec cinq actes de gestion portant sur près de 900 m<sup>2</sup>. Les relocations et renouvellements de baux engagés depuis le début de l'exercice ont permis une hausse moyenne des loyers annuels de +15,2 % sur les actifs concernés, soutenue notamment par la relocation de l'actif de Dardilly.

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Dardilly (69) - chemin du Plateau :

Relocation d'une surface de bureaux de 742 m<sup>2</sup> à un cabinet de Kinésithérapie pour un loyer total de 109 K€, en hausse notable de +58,7 % par rapport au loyer précédent (69 K€).

### Saint-Maur-des-Fossés (94) - boulevard de Créteil :

Relocation d'un local commercial de 31 m<sup>2</sup> à une activité de soins du corps, pour un loyer annuel de 15 K€, en progression par rapport au loyer précédent de 14 K€. Libéré début mars, le local a été reloué dans un délai très court, avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril.

### Villeurbanne (69) - cours Tolstoï :

Renouvellement du bail d'une pâtisserie pour un loyer annuel de 13,5 K€, en hausse de +15,5 % par rapport au loyer précédent.

### Versailles (78) - rue Albert Sarrault :

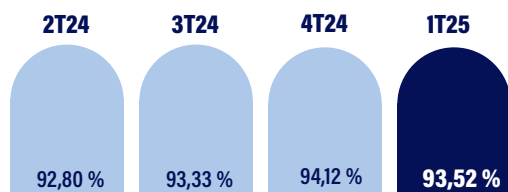
Renouvellement du bail d'un supermarché pour un loyer annuel de 70 K€, en baisse de -18,2 % par rapport au loyer précédent (85 K€) mais ayant permis de maintenir le locataire en place tout en ramenant le loyer à des niveaux de marché.

## Principales libérations du trimestre

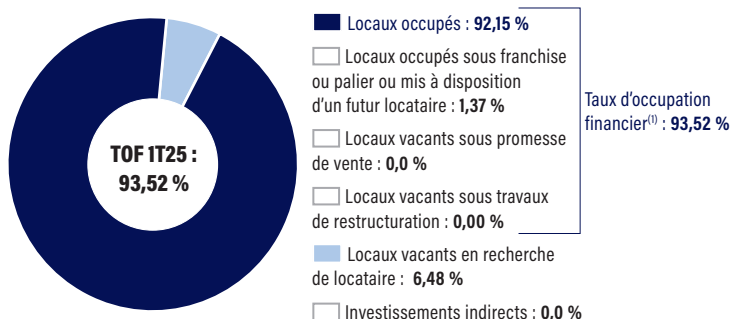
À fin mars, les libérations du trimestre concernent deux surfaces commerciales situées boulevard Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (ce dernier étant reloué depuis) et rue de la Convention à Paris (15<sup>ème</sup>), ainsi que deux surfaces de bureaux situées rue Nationale à Lille (59) et rue Mesplé à Toulouse (31). Ces actifs représentent une surface totale de 1 274 m<sup>2</sup> et un loyer annuel d'environ 251 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer au plus vite ces actifs.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du premier trimestre 2025 s'établit à 93,52 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre et de l'effet plein du congé reçu sur l'actif situé ZAC Danton à Courbevoie (92) au cours du quatrième trimestre 2024.



Au 31 mars 2025, la vacance est répartie sur 29 unités locatives.



**2,7 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU PREMIER TRIMESTRE 2025

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

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 1T 2025

**6,75 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 6,64 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement, en avril 2025, d'un dividende exceptionnel d'un montant de 1,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 <sup>er</sup> trimestre	7,05 €	6,75 €
2 <sup>e</sup> trimestre	7,05 €	-
3 <sup>e</sup> trimestre	7,05 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	7,05 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>28,20 €</b>	-
Dividende exceptionnel	4,00 €	1,00 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>32,20 €</b>	<i>Entre 32,20 € et 35,70 €</i>

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2025 **entre 32,20 € et 35,70 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 5,40 % et 6,00 % (non garanti)**.

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

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2024 :

**6,20 %**

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 6,20 % brut de fiscalité <sup>(1)</sup> et 5,41 % net de fiscalité <sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 10,8 % de la distribution totale, une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 12,7 %.

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

## Tout ce qu'il faut savoir sûr... La valeur de la part

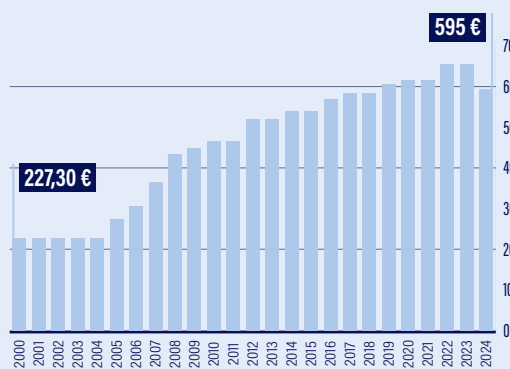
### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024



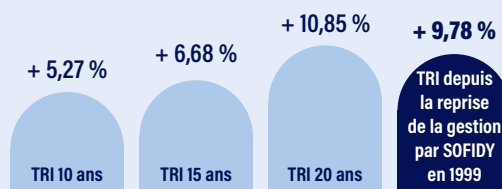
### Historique du prix de souscription

À date de rédaction du bulletin trimestriel



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31/12/2024



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

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2025

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**595 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPERRE pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023

**535,5 €**

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIPERRE

ce prix correspond au prix de souscription, diminué de la commission de souscription

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**1 013 880 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**881 433 €**  
MONTANT RETIRÉ

**146 304 550 €**  
CAPITALISATION  
AU 31/03/2025

**37 375 280 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 31/03/2025  
(VS 37 366 464 € AU 31/12/2024)

**245 890**  
NOMBRE DE PARTS

**1 704**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**1 646**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE  
AU 31/03/2025

# Caractéristiques de la SCPI

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

## À noter!

L'Assemblée Générale annuelle de SOFIPIERRE se tiendra le 22 mai 2025 à 10h30 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91080). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance, donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).



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

## La politique de souscription et de retraits

### Minimum de souscription

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

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Modalités de sortie

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

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans les 15 premiers jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la Société de Gestion 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation de parts

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

### Autres informations

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

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://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.