



Bulletin trimestriel d'information

 2^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 33

 Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**

87,24 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

44,9 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2025

26

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2025

615

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au 1^{er} semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Sur le marché du résidentiel, après une période marquée par la baisse des prix et une stagnation prolongée des volumes de vente, un début de reprise sur les transactions immobilières s'est esquissée au premier trimestre 2025, bien que dans un contexte encore fragile et incertain. Les premières améliorations du marché immobilier résidentiel avec un mouvement haussier sur les volumes et les prix demandent toutefois à être confirmées dans les prochains mois.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIPRIME réalisés à mi-année, ont conduit à une hausse de la valeur du patrimoine de +1,2 % sur six mois. Cette évolution positive reflète à la fois la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit votre SCPI depuis 2016, ainsi que la qualité des emplacements et la solidité du patrimoine.

Au cours du deuxième trimestre, deux studios libres de toute occupation ont été mis en vente sur le marché, dont l'un ayant fait l'objet d'un rafraîchissement. Ces mises en vente s'inscrivent dans la continuité des opérations de cession déjà engagées au sein de votre SCPI. Céder progressivement les logements de SOFIPRIME au fur et à mesure de leur libération et dans les meilleures conditions demeure la stratégie privilégiée par votre Société de Gestion pour générer des plus-values importantes.

Au 30 juin 2025, l'endettement de SOFIPRIME reste maîtrisé avec une dette représentant 22,0 % de la valeur du patrimoine et un taux d'intérêt moyen de 1,66 % intégralement à taux fixe. Par ailleurs, votre SCPI dispose d'un report à nouveau de 4,88 € par part, ainsi que d'importantes plus-values latentes dans son patrimoine.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

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 10 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, un risque 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 10 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- 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.



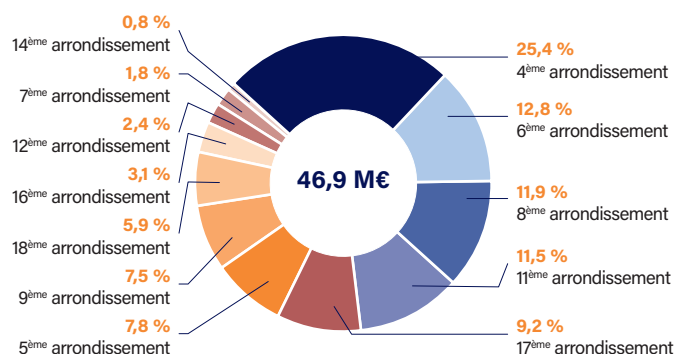
Le patrimoine de SOFIPRIME

Diversifier pour mieux épargner

SOFIPRIME mène une politique d'acquisition orientée principalement vers le résidentiel parisien de qualité à travers l'investissement dans des actifs (immeubles entiers ou logements généralement occupés) situés dans les beaux quartiers de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique, culturelle et économique de la capitale.

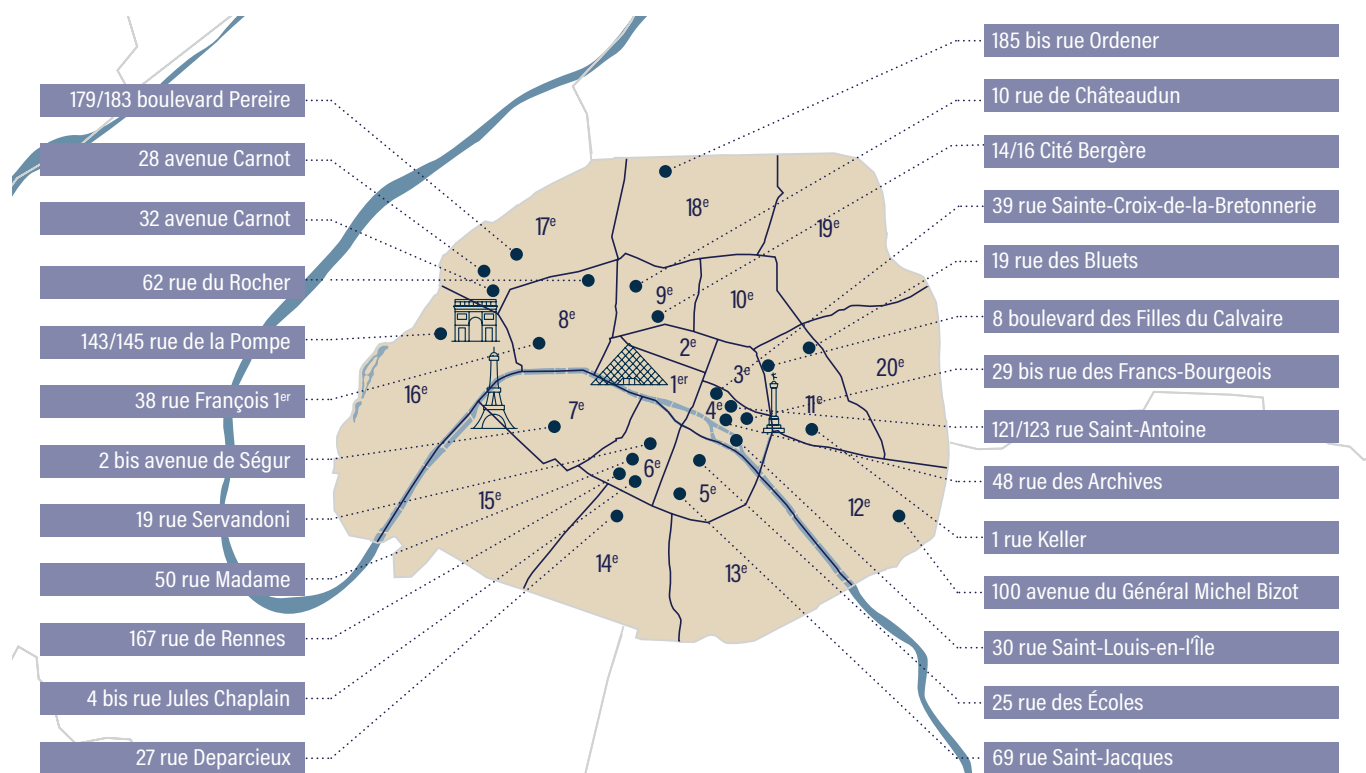
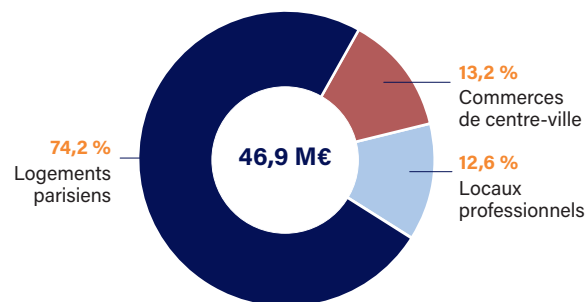
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2025



Point sur l'endettement au 30 juin 2025



21,98 %

% dette / valeur
du patrimoine

10,3 M€

Dette bancaire



1,66 %

Taux moyen des emprunts

100 %

Taux fixe

0 %

Taux variable



4 ans et 5 mois

Maturité moyenne de la dette
dont 51,9 % amortissable

Les investissements du trimestre

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

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

La trésorerie disponible de votre SCPI de près de 1,3 M€ fait l'objet d'une rémunération à l'heure actuelle proche de 2,0 %.



Rue des Francs Bourgeois - Paris (4^{ème})



Cité Bergère Paris (9^{ème})



Avenue de Ségur - Paris (7^{ème})

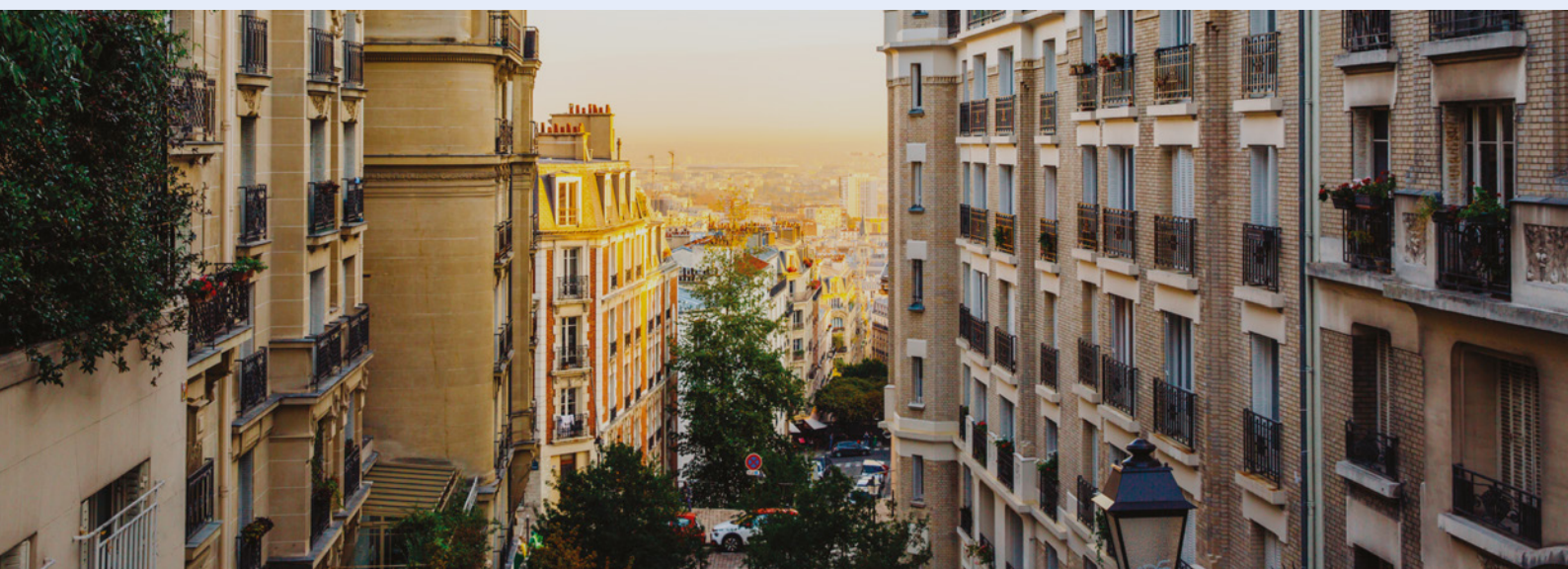
Les arbitrages du trimestre

Le modèle de votre SCPI repose majoritairement sur l'acquisition avec décote de logements occupés situés dans les arrondissements et micro-quartiers résidentiels recherchés de Paris susceptibles d'intéresser tant une clientèle locale qu'internationale.

Ces logements occupés présentent des perspectives de création de valeur future à leur libération, avec des générations potentielles de plus-values importantes.

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a décidé d'engager une politique d'arbitrage, avec la mise en vente d'actifs de logements au fur et à mesure de leur libération, en fonction de leur durée de détention et de leur potentielle création de valeur.

À ce titre, votre Société de Gestion a engagé pour SOFIPRIME la mise en vente de quatre logements libres.



Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Il n'y a pas eu d'action de relocations et de renouvellements à signaler au cours du trimestre.

Libérations de l'année 2025

Paris 8^{ème} - Rue François 1^{er}

Une surface de logement de 54 m² située rue François 1^{er} dans le 8^{ème} arrondissement se libère à compter du mois de juillet 2025. Il s'agit du second logement vacant sur un total de trois appartements au sein de cet immeuble. Le bien se situe dans le Triangle d'Or parisien et bénéficie d'un extérieur. Acquis en 2016, cet actif fait actuellement l'objet d'une étude de transformation menée par nos équipes de gestion, en vue d'en optimiser la valorisation globale.

Paris 11^{ème} - Rue Keller

Libération d'un studio de 27 m² en avril 2025 situé rue de Charonne - Rue Keller dans le 11^{ème} arrondissement, suite à un congé du locataire. Acquis en 2023, il représente un loyer annuel de 9 K€.

Paris 4^{ème} - Rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie

Libération prévue au mois d'août 2025 d'une surface de bureaux de 268 m² utilisée en showroom et représentant un loyer annuel de 90 K€. Cet actif acquis en 2018 est localisé rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, l'une des plus anciennes rues du Marais. Avec une localisation idéale dans un quartier prisé, ce bien fait déjà l'objet d'intérêt à la relocation ou à la vente. Les équipes de gestion sont mobilisées pour envisager la meilleure opération de valorisation de cet actif.



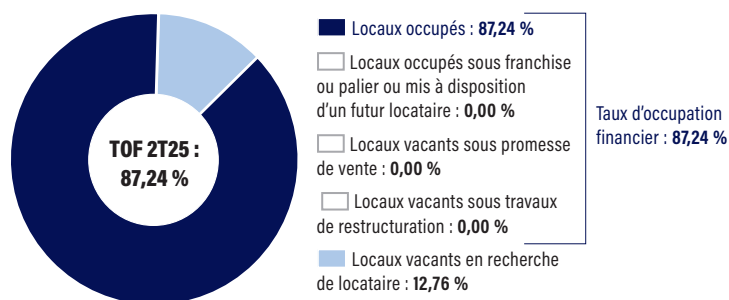
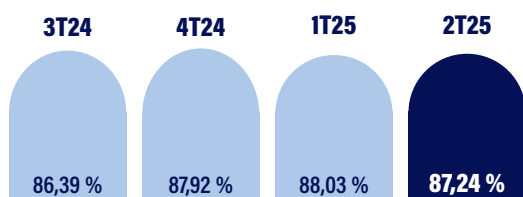
Paris (11^{ème}) - Rue Keller



Paris (8^{ème}) - Rue François 1^{er}

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du deuxième trimestre 2025 s'établit à 87,24 %. La légère baisse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la libération au cours du mois d'avril 2025 du studio rue Keller, situé Paris 11^{ème}.



Au 30 juin 2025, la vacance est répartie sur 7 unités locatives.

270 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2025

* 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

L'objectif de performance de votre SCPI est orienté (sans garantie) vers une appréciation régulière du prix de la part associée à une politique de distribution de dividendes moins élevée que la moyenne du secteur.

Votre SCPI ne distribue qu'un seul acompte sur dividende par part ayant jouissance au mois de janvier.

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
Dividende annuel	1,50 €	Environ 1,50 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	0,54 %	Environ 0,55 %

⁽¹⁾ Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

La société de gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2025 d'environ **1,50 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité d'environ 0,55 % (non garanti)**.

Cet objectif de dividende annuel est non garanti et sera ajusté 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 performance 2024

0,54 %

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution⁽²⁾ de 0,54 % brut de fiscalité.

1,29 %

Votre SCPI a généré en 2024 une performance globale annuelle de 1,29 %⁽³⁾.

⁽²⁾ Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

⁽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 part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N.

La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2024

+ 1,96 %

TRI 5 ans

+ 2,67 %

Depuis
l'origine de la
SCPI (2016)

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.

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024

230,25 €

Valeur de
réalisation

283,72 €

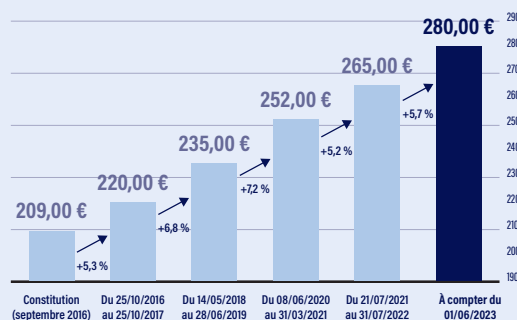
Valeur de
reconstitution

Prix de souscription

+5,7 %

Le prix de souscription est passé de 265 € à 280 € le 1^{er} juin 2023 (+5,7 %).

Historique du prix de souscription



Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽⁵⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
24/04/2025	-	-	-
29/05/2025	-	-	-
26/06/2025	-	-	-

⁽⁴⁾ Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et une commission de cession de 2,5 % HT.

Au 30 juin 2025, il existe sept ordres de demandes de cession pour un total de 984 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 31 juillet 2025. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

CONDITIONS DE
L'AUGMENTATION
DE CAPITAL
CLÔTURÉE AU 1^{ER}
AVRIL 2025 :

DÉLAI DE JOUISSANCE
DES PARTS

**1^{er} jour
du 3^e mois**

suivant la souscription et son
règlement à la SCPI

280 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE
LA PART DE SOFIPRIME

pour tout nouvel associé depuis
le 1^{er} juin 2023

LES CHIFFRES
DU TRIMESTRE :

0 €

MONTANT COLLECTÉ

44 868 320 €

CAPITALISATION
AU 30/06/2025

24 357 088 €

CAPITAL NOMINAL
AU 30/06/2025
(VS 24 357 088 € AU 31/12/2024)

160 244

NOMBRE DE PARTS
AU 30/06/2025

0

PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

984

PARTS EN ATTENTE
AU 30/06/2025

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Spécialisée en résidentiel prime parisien à capital fixe
Date de création (immatriculation RCS) :	2016
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	10 ans
Évaluateur Immobilier :	BPCE Expertises Immobilières
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	FITECO
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

À noter !

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de SOFIPRIME du 26 mai 2025, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Hubert MARTINIER, la société NOËL WILLAERT FINANCE représentée par Noël WILLAERT et la société ADH représentée par Alain D'HOKERS ont été élus pour trois ans. Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Toutes les résolutions présentées lors des Assemblées Générales du 26 mai 2025 ont été adoptées.



Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés ou cibles, à titre d'exemple, mais ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

Date d'entrée en jouissance des parts

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

Passation des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente peut être adressé par lettre simple, recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats du règlement libellé à l'ordre de SOFIPRIME. Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion de 5 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité. Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an. L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. À limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion ne garantit pas la cession des parts.

Cession directe entre associés

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir :

- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.
- les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120,00 € TTC) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits et perçu par la Société de Gestion.

Mise à disposition des documents d'information

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de SOFIPRIME sont consultables sur le site www.sofidy.com.

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 SOFIPRIME 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.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.