



Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 34

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Chers Associés,

Malgré l'instabilité politique française, nous observons que l'environnement économique européen se stabilise en matière de taux d'intérêt long terme et d'inflation. Ce contexte permet aux marchés immobiliers européens de poursuivre leur normalisation, même si la typologie bureaux manque encore parfois de visibilité. Cet environnement à nouveau favorable à l'investissement immobilier offre d'intéressantes opportunités, génératrices de rendements à la fois stables et attractifs.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI réalisés à mi-année, ont permis d'enregistrer une progression de la valeur du patrimoine de +1,2 % sur 6 mois. La valeur de reconstitution affiche une hausse de +1,9 % sur le semestre par rapport au prix de souscription de 280 € établi lors de la dernière augmentation de capital clôturée en avril 2025. Cette évolution positive reflète la qualité des emplacements et la solidité du patrimoine.

Au cours du troisième trimestre, les murs du commerce situés au 69 rue Saint Jacques ont été reloués. Par ailleurs, les actions menées par les équipes de SOFIDY permettent à votre SCPI d'afficher un taux de recouvrement des loyers et des charges élevé de 96,2 ⁽¹⁾ % sur le premier semestre 2025.

Au 30 septembre 2025, l'endettement de SOFIPRIME reste maîtrisé avec une dette représentant 21,7 % de la valeur du patrimoine et un taux d'intérêt moyen de 1,66 %, entièrement à taux fixe.

D'après la Chambre des notaires de Paris, la tendance à la stabilisation des prix immobiliers se confirme, tandis que les premiers indicateurs avancés relatifs aux avant-contrats laissent entrevoir une légère reprise. Dans ce contexte porteur, votre Société de Gestion intensifie ses efforts pour céder les logements libres dans des conditions optimales, avec pour objectif de maximiser la création de valeur et de permettre à ses associés de bénéficier de potentielles plus-values lors de leur mise en vente. Dans le prolongement des opérations déjà engagées au sein de votre SCPI, de nouvelles ventes d'actifs vacants sont programmées au cours du quatrième trimestre.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

⁽¹⁾ À date de rédaction du document.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

81,78 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

44,9 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2025

26

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2025

617

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 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 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.

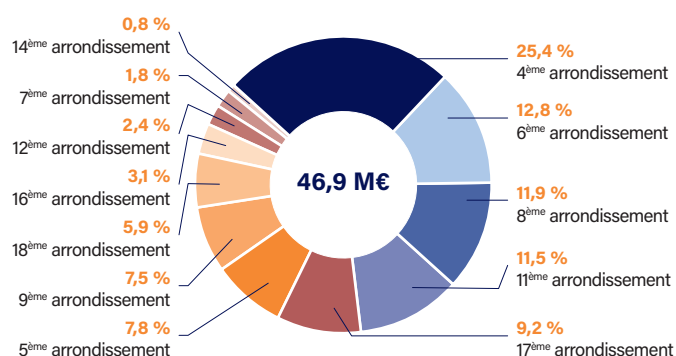
Le patrimoine de SOFIPRIME

Diversifier pour mieux épargner

SOFIPRIME mène une politique d'acquisition orientée principalement vers l'immobilier 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.

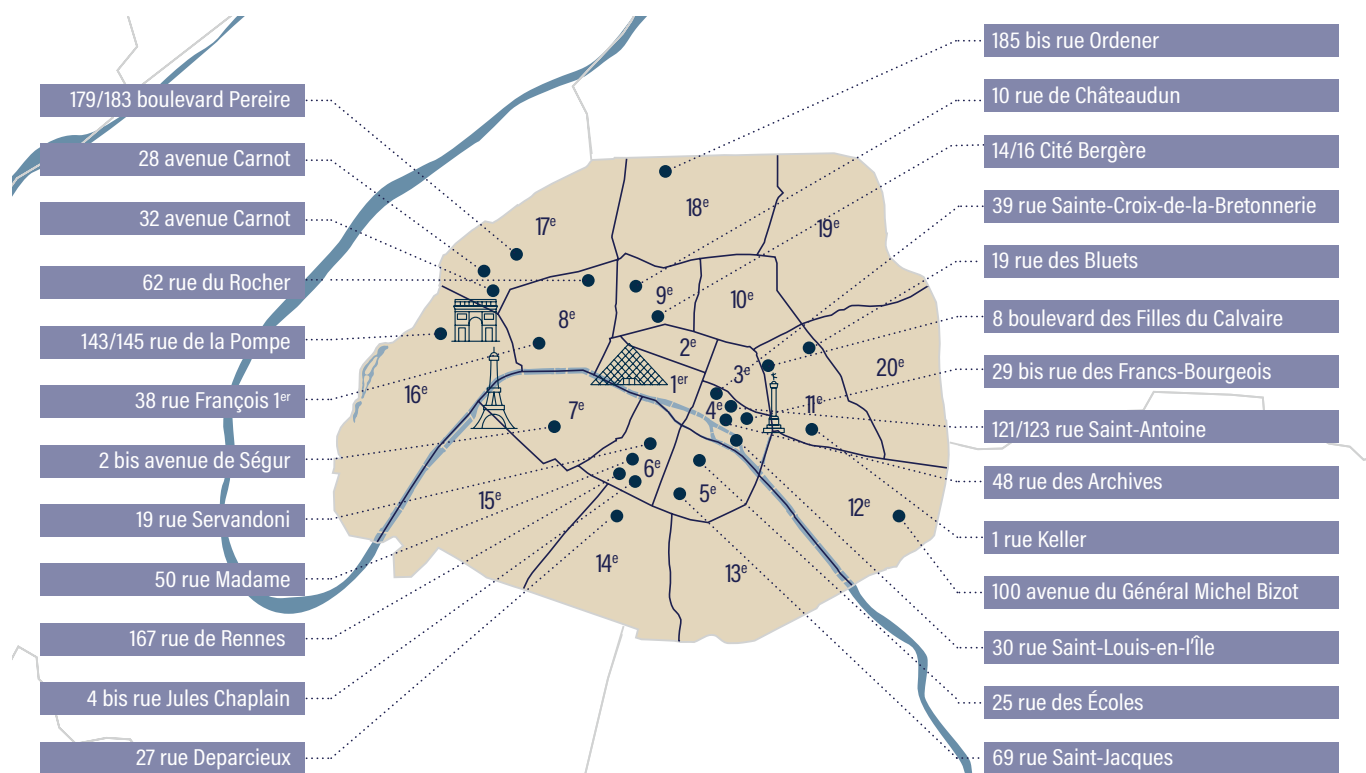
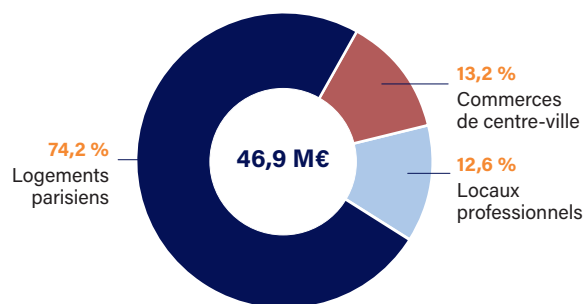
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2025

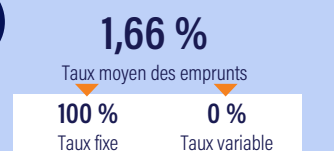
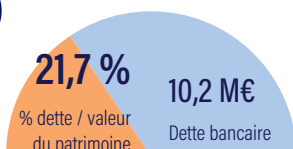


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2025



Point sur l'endettement au 30 septembre 2025



4 ans et 3 mois

Maturité moyenne de la dette dont 51,2 % amortissable

À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2025

46,9 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPRIME

26
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
52 UNITÉS LOCATIVES

43
APPARTEMENTS

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 1,2 M€, fait l'objet d'une rémunération actuellement proche de 2,0 %.



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}



Rue des Ecoles - Paris 5^{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

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de 2025 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	1	74 m ²	35 K€	32 K€
TOTAL	1	74 m²	35 K€	32 K€

Relocation du trimestre

Paris 5^{ème} - Rue Saint Jacques

Votre SCPI a procédé à la relocation d'un local commercial de 43 m², vacant depuis début 2024, situé rue Saint Jacques dans le 5^e arrondissement de Paris. Cette relocation s'inscrit dans le cadre d'un bail ferme de trois ans, assorti d'un loyer annuel de 32 000 € HT HC, soit une baisse de -7,6 % par rapport au loyer précédemment appliqué.

Libérations du trimestre

Paris 8^{ème} - Rue François 1^{er}

Une surface de logement de 54 m² située rue François 1^{er} dans le 8^{ème} arrondissement s'est libérée au 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'une cour intérieure. 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 (8^{ème}) - Rue François 1^{er}

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

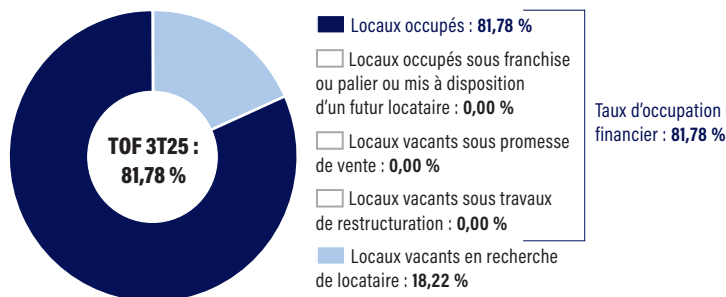
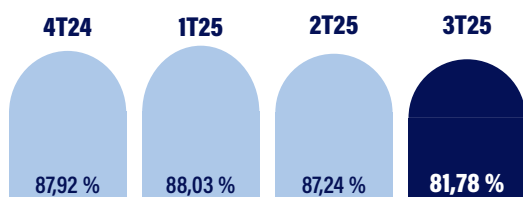
Libération d'une surface de bureaux de 268 m², au mois d'août 2025, utilisée en showroom et représentant un loyer annuel de 90 K€. Cet actif acquis en 2018 est situé rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, l'une des plus anciennes rues du Marais. Avec une localisation idéale dans un quartier prisé, ce bien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



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

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2025 s'établit à 81,78 %. La baisse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la libération en août 2025 de la surface de bureaux de la rue Sainte Croix de la Bretonnerie, située à Paris 4^{ème}.



Au 30 septembre 2025, la vacance est répartie sur 8 unités locatives.

250 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME 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 %

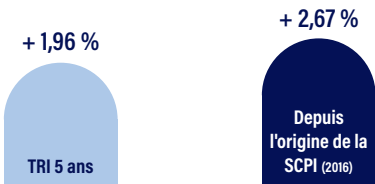
Votre SCPI a généré en 2024 une performance globale annuelle de 1,29 %⁽³⁾.

⁽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

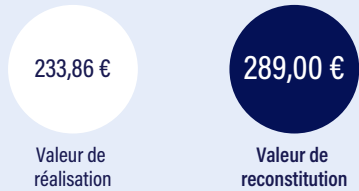


Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet 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 30/06/2025

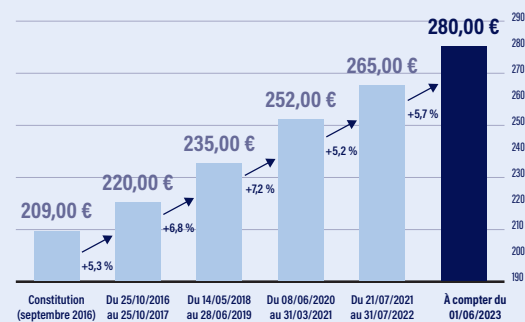


Prix de souscription

+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) ⁽⁴⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
31/07/2025	-	-	-
28/08/2025	-	-	-
25/09/2025	-	-	-

⁽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 septembre 2025, il existe sept ordres de demandes de cession pour un total de 912 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 30 octobre 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 30/09/2025

24 357 088 € CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2025 (VS 24 357 088 € AU 31/12/2024)

160 244 NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2025

0 PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

912 PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2025

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

BT-SOP-102025-FR-2-2590



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.