



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025 ► N° 35

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

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 doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. 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.

Concernant votre SCPI SOFIPRIME, majoritairement investie dans l'immobilier résidentiel haut de gamme parisien acquis avec décote, les travaux de valorisation réalisés en fin d'année par un expert indépendant, font apparaître une hausse de la valeur du patrimoine de +1,4 % sur un an, dans la continuité de la hausse observée en 2024, soit une progression cumulée du patrimoine à +5,2 % depuis 2023. Cette évolution positive sur deux ans contraste avec la baisse de -2,9 %<sup>(1)</sup> des prix du résidentiel parisien sur la même période et reflète la politique d'investissement sélective et disciplinée menée par votre Société de Gestion depuis 2016, ainsi que la qualité des emplacements et la solidité du patrimoine.

Votre SCPI continue d'afficher de bonnes performances opérationnelles et financières : le taux de recouvrement des loyers et des charges atteint 95,3 %<sup>(2)</sup> pour le troisième trimestre 2025. L'endettement de SOFIPRIME reste maîtrisé, représentant 21,3 % de la valeur du patrimoine, avec un taux d'intérêt moyen de 1,66 %, intégralement à taux fixe.

Au cours du quatrième trimestre, deux nouveaux studios se sont libérés : l'un situé rue Keller dans un quartier animé du 11<sup>ème</sup> arrondissement, l'autre rue du Rocher dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, à proximité directe de la Gare Saint-Lazare. La mise en vente des actifs résidentiels de SOFIPRIME au fur et à mesure de leur libération et dans les meilleures conditions, constitue un levier privilégié pour cristalliser de la création de valeur.

Après un point d'inflexion en 2024, le marché du logement sur Paris connaît un regain d'activité sur la deuxième partie d'année 2025, avec une hausse des volumes de transactions et un prix moyen atteignant 9 650 €/m<sup>2</sup> à Paris en octobre, en progression de +1,8 %<sup>(3)</sup> sur un an après un recul des prix observé depuis septembre 2022. Cette dynamique pourrait annoncer une nouvelle norme du marché sur l'année 2026 et devrait bénéficier pleinement à votre SCPI, tant en termes de valorisation que de perspectives de plus-value distribuable lors des cessions. Les signaux observés depuis quelques semaines – visites, intérêt accru et offres – laissent entrevoir un marché plus animé en 2026.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Source : Chambre des Notaires de Paris – communiqué octobre 2023

<sup>(2)</sup> À date de rédaction du document.

<sup>(3)</sup> Source : Chambre des Notaires de Paris – communiqué octobre 2025

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**79,12 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**44,9 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

**26**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

**617**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 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.



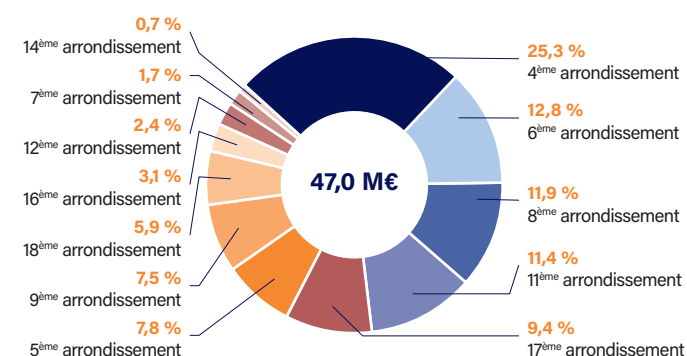
# Le patrimoine de SOFIPRIME

## 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.

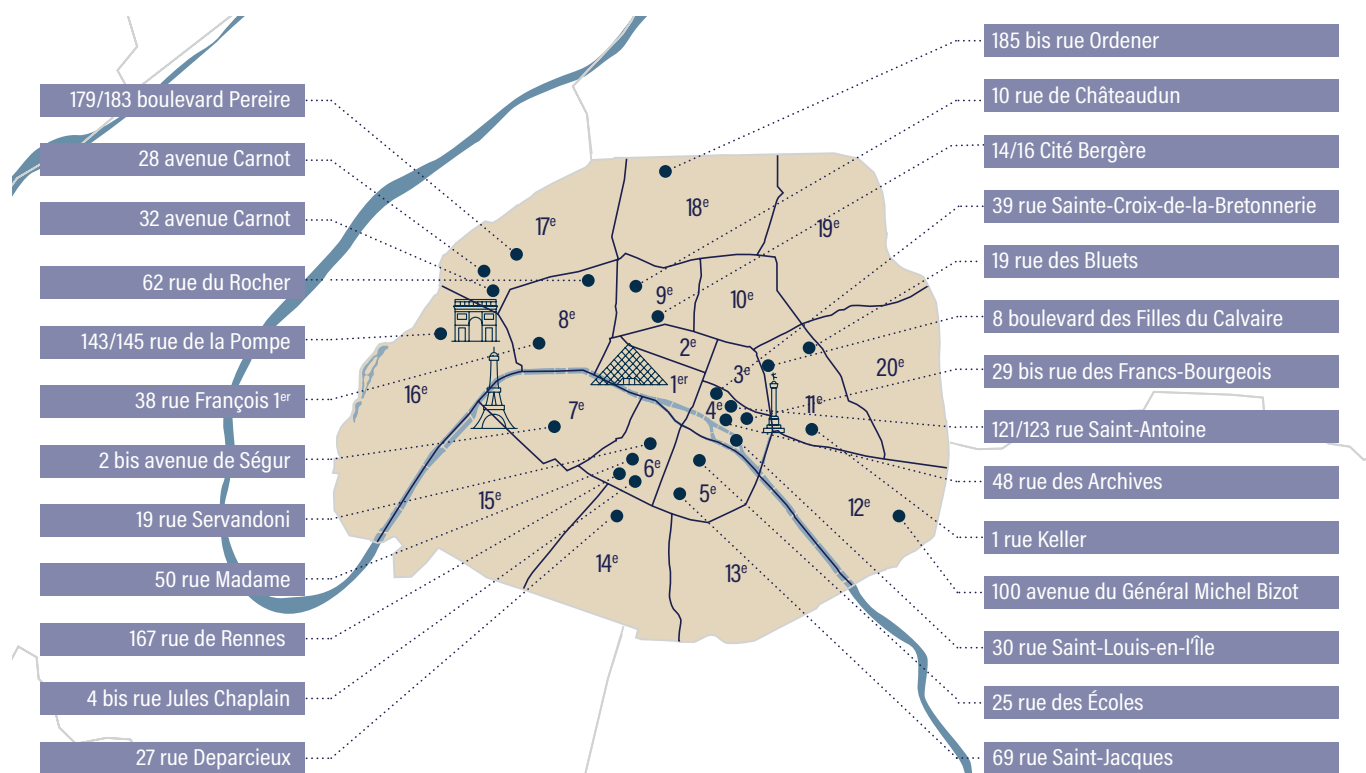
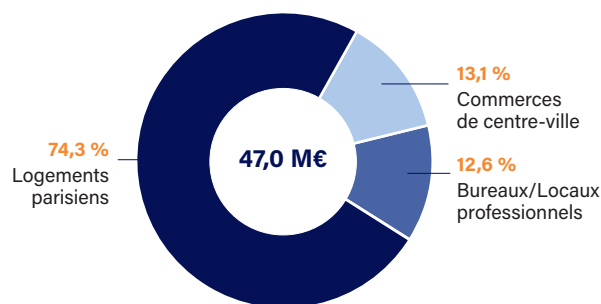
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2025

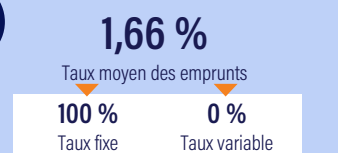
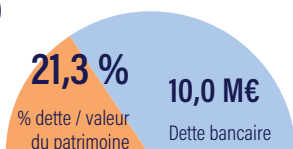


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2025



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2025



4 ans  
Maturité moyenne de la dette dont 50,5 % amortissable

À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

47,0 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.



Paris (16<sup>ème</sup>) - Rue de la Pompe



Paris (5<sup>ème</sup>) - Rue des Écoles

## 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. Les actifs ont suscité de l'intérêt et plusieurs offres ont été émises ; leur concrétisation n'a toutefois pas encore donné lieu à une promesse de vente à la date de rédaction de ce rapport.



# 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 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 | Nombre   | Surface                 | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|------------------------------------------------|----------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| Relocations                                    | 1        | 74 m <sup>2</sup>       | 35 K€                     | 32 K€                  |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>1</b> | <b>74 m<sup>2</sup></b> | <b>35 K€</b>              | <b>32 K€</b>           |

## Relocation du trimestre

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

## Libérations du trimestre

### Paris 8<sup>ème</sup> - Rue du Rocher

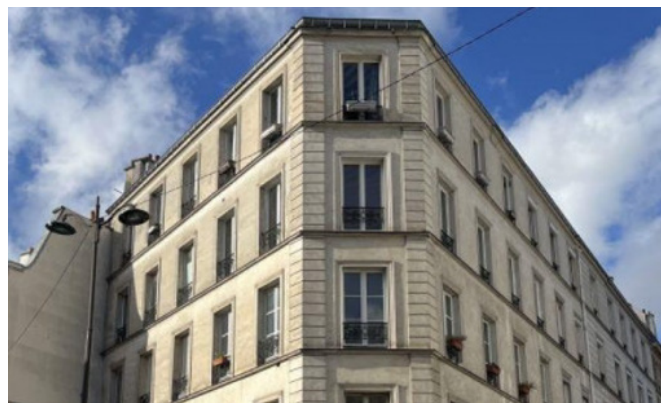
Un studio de 17 m<sup>2</sup> situé rue du Rocher dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement s'est libéré au début du mois de novembre 2025. Il s'agit d'un bien acquis dans le cadre d'un portefeuille de logements en 2019 et précédemment loué pour un loyer de 7 K€.



Paris (8<sup>ème</sup>) - Rue du Rocher

### Paris 11<sup>ème</sup> - Rue de Charonne - Rue Keller

La seconde libération intervenue mi-novembre concerne un studio d'une surface de 21 m<sup>2</sup> situé à l'angle de rue de Charonne et rue Keller dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Il s'agit du deuxième logement acquis en portefeuille en 2023 désormais vacant dans cet immeuble.

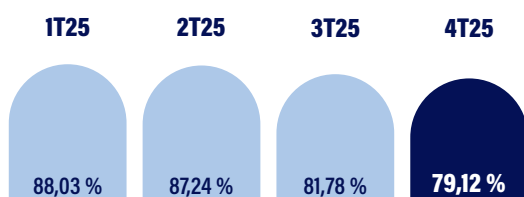
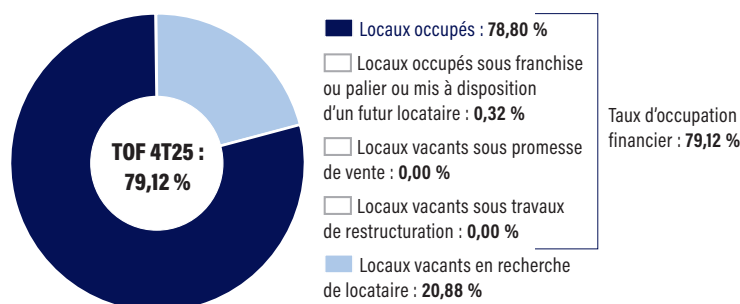


Paris (11<sup>ème</sup>) - Rue de Charonne - Rue Keller

Les équipes de gestion ont enclenché le processus de mise en vente pour ces deux actifs récemment libérés.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2025 s'établit à 79,12 %. La baisse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la libération de deux studios au cours du mois de novembre, l'effet plein de la libération au troisième trimestre de la surface de bureaux de la rue Sainte-Croix-de la Bretonnerie partiellement compensé par l'effet plein de la relocation de la surface de commerce située rue Saint Jacques dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement au cours du troisième trimestre 2025.



Au 31 décembre 2025, la vacance est répartie sur 10 unités locatives.

**234 K€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIÈME 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 | 2025   |
|-------------------------------------|-------------|--------|
| Dividende annuel                    | 1,50 €      | 1,50 € |
| Taux de distribution <sup>(1)</sup> | 0,54 %      | 0,54 % |

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



Dividende annuel global de 1,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit 1,43 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

## Taux de distribution 2025



Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution<sup>(2)</sup> de 0,54 % brut de fiscalité.

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

## Performance globale annuelle 2025

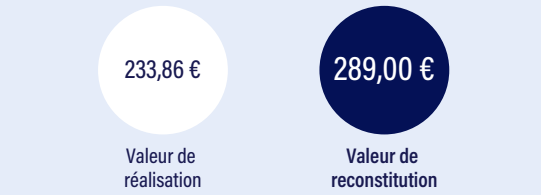


Votre SCPI a généré en 2025 une performance globale annuelle de 0,54 %<sup>(3)</sup>.

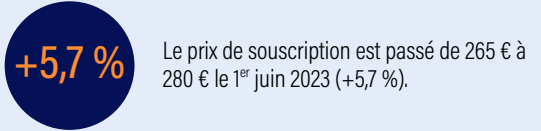
<sup>(3)</sup> La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N.

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

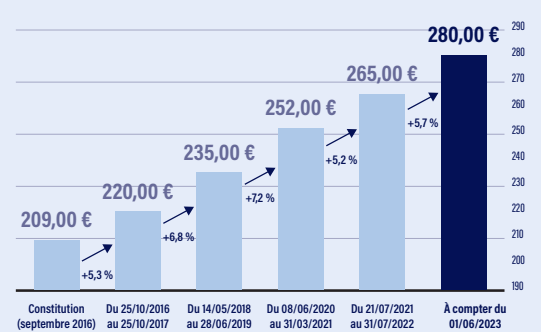
Valeur de référence des parts  
(par part) au 30/06/2025



## Prix de souscription

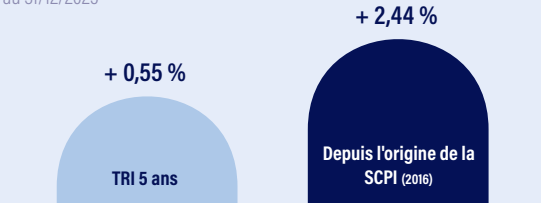


## Historique du prix de souscription



# 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.

# Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

|            | Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(4)</sup> | Prix d'exécution (net vendeur) | Parts échangées |
|------------|----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 30/10/2025 | -                                            | -                              | -               |
| 27/11/2025 | -                                            | -                              | -               |
| 26/12/2025 | -                                            | -                              | -               |

<sup>(4)</sup> 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 31 décembre 2025, il existe sept ordres de demandes de cession pour un total de 942 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 23 janvier 2026. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL CLÔTURÉE 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

**280 €**  
PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPRIME  
pour tout nouvel associé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

▼  
**0 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**44 868 320 €**  
CAPITALISATION  
AU 31/12/2025

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

**160 244**  
NOMBRE DE PARTS  
AU 31/12/2025

**0**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**942**  
PARTS EN ATTENTE  
AU 31/12/2025

# 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 de SOFIPRIME qui se tiendra le 26 mai 2026, deux sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé (rubrique Mes documents – Documents utiles – Pratique) ou sur simple demande auprès du Service Associés ([service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2026.



Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés ou cibles, 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

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](http://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](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.