

SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2026 ► N° 36
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

Chers Associés,

Compte tenu des récents développements géopolitiques survenus au Moyen-Orient au cours du premier trimestre 2026, les perspectives de reprise du marché immobilier, initialement attendue pour ce début d'année, sont à nouveau différées. La forte appréciation du prix du pétrole a ravivé le risque d'une désinflation plus progressive, engendrant une révision à la hausse des anticipations de taux et accentuant ainsi la volatilité à court terme sur les marchés financiers.

Dans ce contexte, le résidentiel demeure un marché très recherché et défensif, particulièrement à Paris où la rareté de l'offre continue de soutenir le marché. Le marché du logement parisien poursuit son regain d'activité depuis le début de l'année 2026, avec une hausse des volumes de transactions sur la période et un prix moyen atteignant 9 570 €/m² à Paris en janvier 2026, en progression de +1,0 %⁽²⁾ sur un an glissant. Cette dynamique illustre l'attractivité persistante des actifs parisiens les mieux situés et pourrait annoncer une nouvelle norme du marché sur l'année 2026 qui devrait bénéficier pleinement à votre SCPI, tant en termes de valorisation que de perspectives de plus-value distribuable lors des cessions.

Dans ce contexte, votre SCPI continue d'afficher de bonnes performances opérationnelles avec un bon taux de recouvrement des loyers et des charges qui atteignent 96,4 % en 2025. L'endettement de votre SCPI reste maîtrisée représentant 21,0 % de la valeur du patrimoine avec un taux d'intérêt moyen de 1,66 % intégralement à taux fixe.

Poursuivant la politique d'arbitrage de votre SCPI visant à vendre les appartements au fur et à mesure de leurs libérations afin de cristalliser de la création de valeur tout en générant des plus values distribuables, une nouvelle promesse de vente a été signée pour un appartement situé dans le 11^{ème} arrondissement pour un montant de 1,1 M€. Les opérations de cession devraient s'accélérer au cours des prochains mois.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

⁽¹⁾ À date de rédaction du document.

⁽²⁾ Source : Chambre des Notaires de Paris – communiqué 26 mars 2026

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

79,47 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

44,9 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2026

26

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2026

620

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2026

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 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 de Sofidy [https:// www.sofidy.com/](https://www.sofidy.com/) (marque du groupe Tikehau Capital).



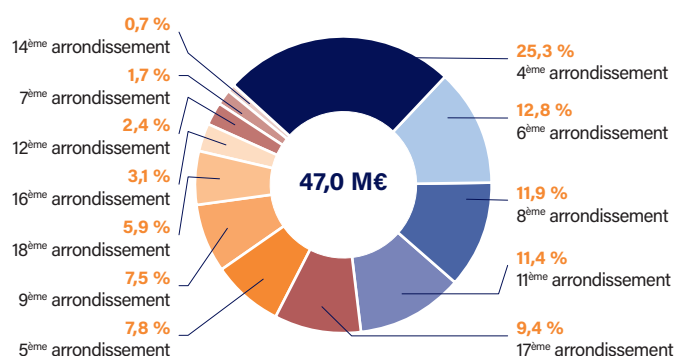
Le patrimoine de SOFIPRIME

Diversifier pour mieux épargner

SOFIPRIME bénéficie d'un patrimoine orienté principalement vers l'immobilier résidentiel parisien de qualité à travers 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.

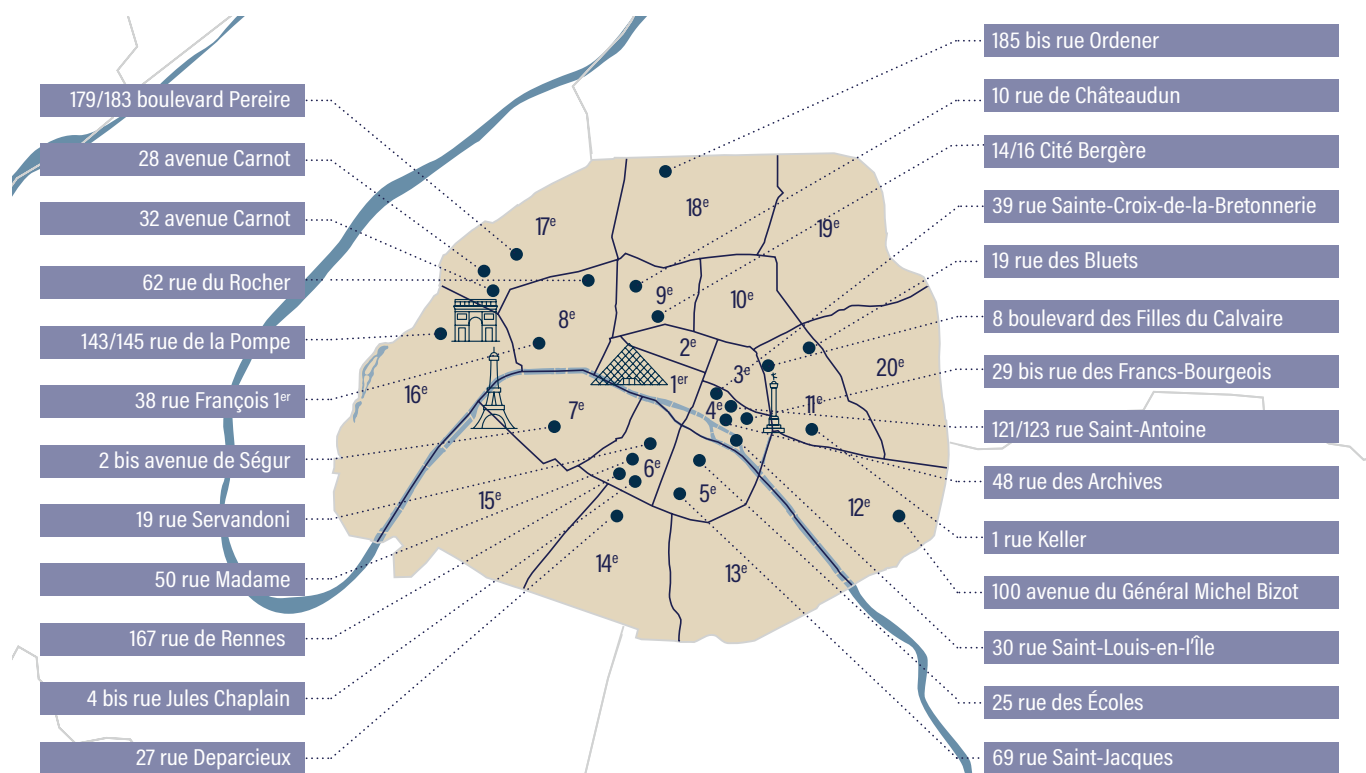
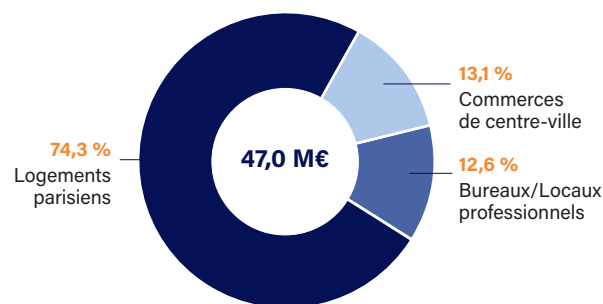
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2026

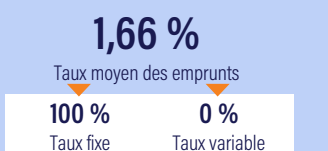
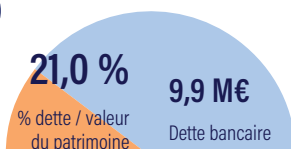


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2026



Point sur l'endettement au 31 mars 2026



3 ans et 10 mois

Maturité moyenne de la dette dont 49,8 % amortissable

À RETENIR
AU 31 MARS 2026

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^{ème}) - Rue de la Pompe



Paris (5^{ème}) - 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. Ces actifs ont suscité un intérêt marqué, donnant lieu à plusieurs offres, et une promesse de vente a été signée au cours du premier trimestre 2026 pour un appartement de 125 m² situé dans le 11^e arrondissement de Paris, sur la base d'un prix net vendeur de 1,1 M€.



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 du trimestre

Il n'y a pas eu de nouvelle libération ce trimestre



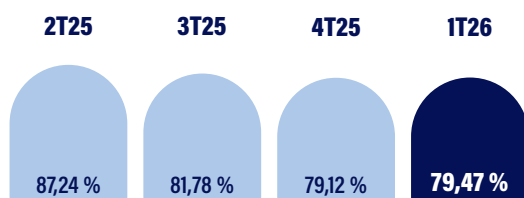
Paris (8^{ème}) - Rue du Rocher



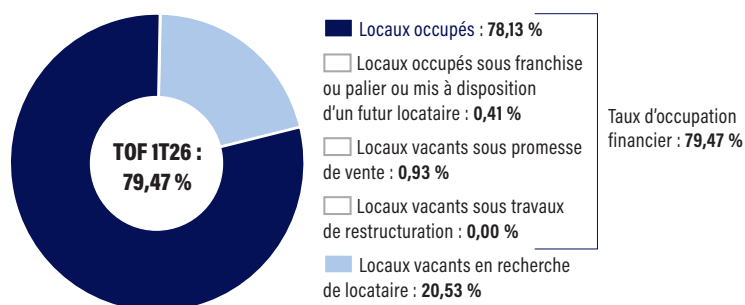
Paris (11^{ème}) - Rue de Charonne - Rue Keller

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2026 s'établit à 79,47 %. La légère hausse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la promesse de vente signée sur l'actif situé rue des Bluets, à Paris 11^{ème}.



Au 31 mars 2026, la vacance est répartie sur 10 unités locatives.



265 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2026

* 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 2025	Prévision 2026
Dividende annuel	1,50 €	Environ 1,50 €

La société de gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2026 d'environ **1,50 €** par part. 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.

1,50 €
PAR PART

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

0,54 %

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

⁽³⁾ 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

0,54 %

Votre SCPI a généré en 2025 une performance globale annuelle de 0,54 %⁽⁴⁾.

⁽⁴⁾ 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 31/12/2025

234,00 €

Valeur de réalisation

289,40 €

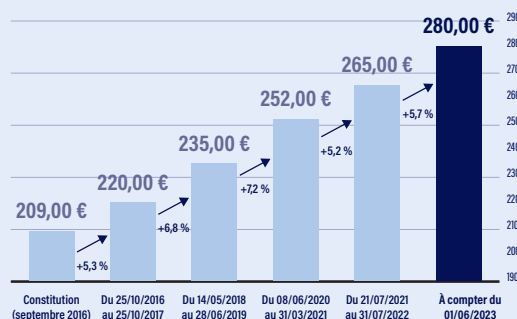
Valeur de reconstitution

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



La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2025

+ 0,55 %

TRI 5 ans

+ 2,44 %

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.

Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽⁴⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
29/01/2026	-	-	-
26/02/2026	-	-	-
26/03/2026	-	-	-

⁽⁵⁾ 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 mars 2026, il existe sept ordres de demandes de cession pour un total de 1 004 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 30 avril 2026. 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 SOUSSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPRIME

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

44 868 320 €

CAPITALISATION AU 31/03/2026

24 357 088 €

CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2026 (VS 24 357 088 € AU 31/12/2025)

160 244

NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2026

1 004

PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2026

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 !

L'Assemblée Générale annuelle de SOFIPRIME se tiendra le 26 mai 2026 à 14h au 303 Square des Champs-Élysées à Evry-Courcouronnes. Les Associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance ou donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).

-BT-SOP-042026-FR-3-2984



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 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 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.