



Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} TRIMESTRE 2026 ► N° 37
Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026

Chers Associés,

Au cours du dernier trimestre, l'environnement économique dans lequel opère votre SCPI a été marqué par le conflit persistant au Moyen-Orient. Il a ravivé la pression sur les prix de l'énergie et, plus largement, les craintes d'un retour de l'inflation poussant la Banque Centrale Européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 11 juin dernier. Dans ce contexte, la reprise des marchés immobiliers en cours début 2026 est à nouveau ralentie et les acteurs immobiliers en général font preuve de prudence et d'attentisme. Les volumes de transactions demeurent ainsi en retrait et les délais de décision tendent à s'allonger.

Pour autant, Paris continue de démontrer la résilience de son marché résidentiel, soutenu par des fondamentaux solides : rareté de l'offre, attractivité durable de la capitale et maintien d'une demande, à la fois domestique et internationale, pour les actifs de qualité. Si les volumes de transactions restent en léger retrait, les prix des appartements anciens à Paris demeurent globalement bien orientés, avec une progression de +0,4 % sur un an glissant⁽¹⁾ à fin avril 2026, pour s'établir à 9 530 €/m².

Cette dynamique devrait bénéficier à votre SCPI, qui envisage d'accélérer son programme de cession d'actifs, au gré des libérations d'appartements, afin de cristalliser la création de valeur et de générer des plus-values distribuables pour les associés.

Au cours du deuxième trimestre, deux appartements libres de toute occupation ont ainsi été vendus pour un montant total de 3,7 M€ et ont permis de dégager 0,7 M€ de plus-values distribuables. Dans la continuité de cette dynamique, une promesse de vente a également été signée sur une surface de bureaux située dans le 4^{ème} arrondissement de Paris, pour un montant de 3,4 M€.

Ces arbitrages réalisés permettent de confirmer le versement d'un premier dividende exceptionnel de 4,00 € par part au cours du mois de septembre 2026.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

⁽¹⁾ Source : Chambre des Notaires de Paris – communiqué 25 juin 2026

⁽²⁾ Conformément à la note méthodologique de l'ASPIIM 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.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

84,02 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE⁽²⁾

44,9 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2026

25

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2026

618

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2026

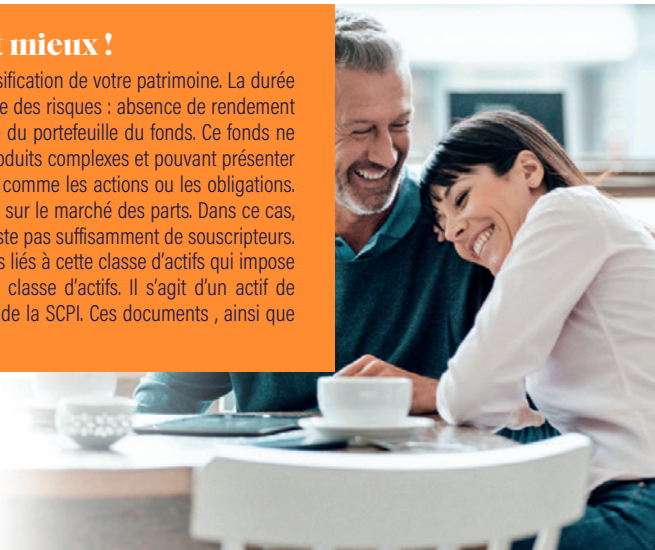
ÉCHELLE DE RISQUE

< 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 [https:// www.sofidy.com/](https://www.sofidy.com/).



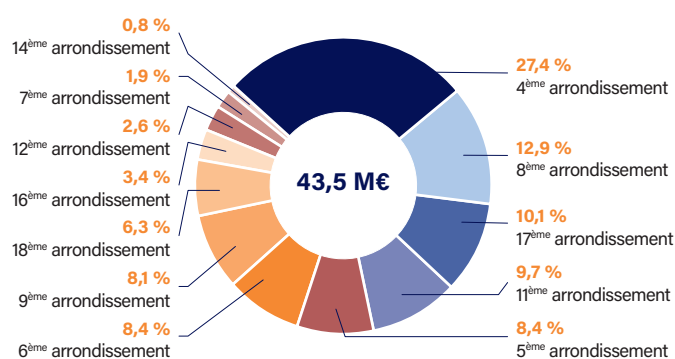
Le patrimoine de SOFIPRIME

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.

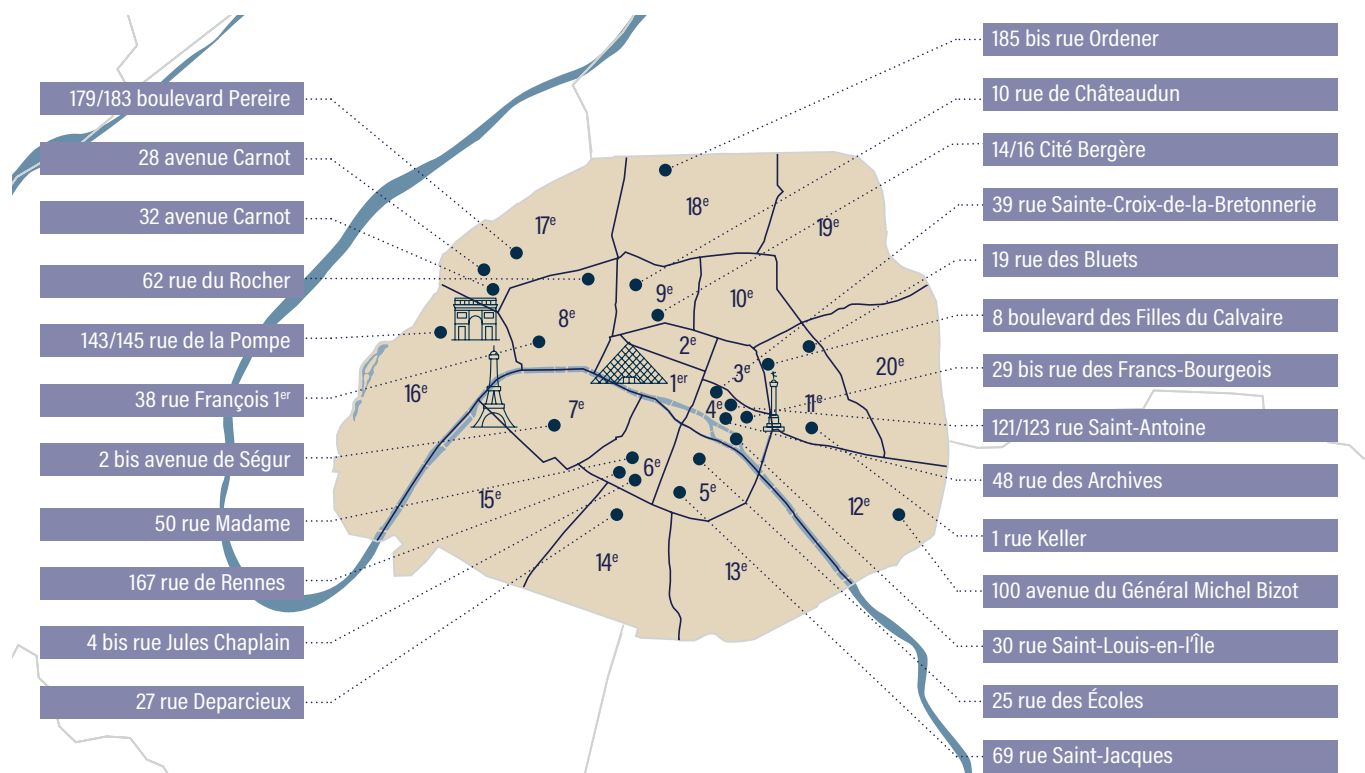
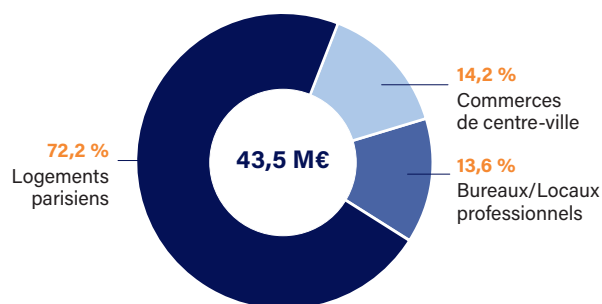
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2026

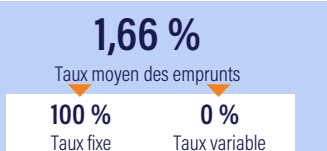
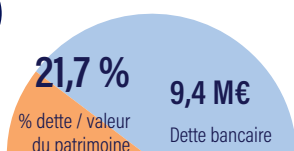


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2026



Point sur l'endettement au 30 juin 2026



3 ans et 10 mois

Maturité moyenne de la dette dont 50,0 % amortissable

À RETENIR
AU 30 JUIN 2026

43,5 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPRIME

25
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
50 UNITÉS LOCATIVES

41
APPARTEMENTS

Les arbitrages du trimestre

Une stratégie d'arbitrages permettant de cristalliser la création de valeur.

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 et en fonction de leur durée de détention afin de cristalliser la création de valeur.

À ce titre, deux ventes ont été réalisées au cours du second trimestre, pour un montant total de 3,7 M€.

La première vente concerne un appartement de 125 m² situé rue des Bluets, dans le 11^{ème} arrondissement de Paris et acquis en 2020. Ce logement de 6 pièces a été cédé pour un prix net vendeur de 1,1 M€, soit 9 100 €/m².

La seconde vente concerne un appartement situé rue Servandoni dans le 6^{ème} arrondissement de Paris. Ce logement de 5 pièces avait été acheté en 2017 pour un prix de 1,6 M€, soit moins de 10 000 €/m². Après la libération du locataire, un travail de mise en valeur du bien et d'aménagement des espaces, a permis d'en renforcer l'attractivité et de finaliser la cession de l'actif à hauteur de 2,6 M€ soit 15 500 €/m².

Ces deux ventes ont permis de générer une plus-value nette distribuable de 0,7 M€

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée pour une surface de bureaux, située dans le 4^{ème} arrondissement de Paris pour 3,4 M€

Afin de continuer cette dynamique, la Société de Gestion a engagé pour SOFIPRIME la vente de cinq autres logements libres.



Paris (11^{ème}) - Rue des Bluets



Les investissements du trimestre

Au deuxième trimestre, votre SCPI n'a réalisé aucun investissement.



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

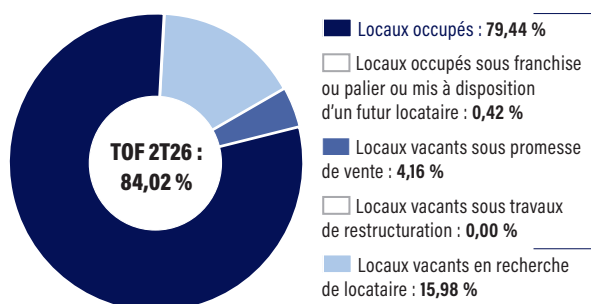
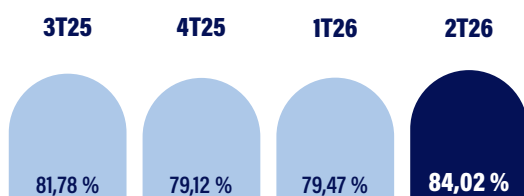
Il n'y a pas eu de nouvelle libération ce trimestre



Paris (6^{ème}) - Rue Servandoni

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du deuxième trimestre 2026 s'établit à 84,02 %. La hausse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent (79,28 % au premier trimestre) s'explique par les deux ventes d'actifs vacants ainsi qu'à la signature d'une promesse de vente lors du second trimestre.



Taux d'occupation financier : **84,02 %**

Au 30 juin 2026, la vacance est répartie sur 8 unités locatives.

232 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIÈME 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

4,00 €
PAR PART

Votre SCPI envisage de verser en septembre 2026 un premier dividende exceptionnel à hauteur de **4,00 €** par part.

Par ailleurs, votre SCPI ne distribue qu'un seul acompte sur dividende ordinaire par part ayant jouissance au mois de janvier.

Taux de distribution 2025

0,54 %

Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution⁽¹⁾ de 0,54 % brut de fiscalité.

⁽¹⁾ 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 %⁽²⁾.

⁽²⁾ 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.



Paris (5^{ème}) - Rue des Ecoles

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2025

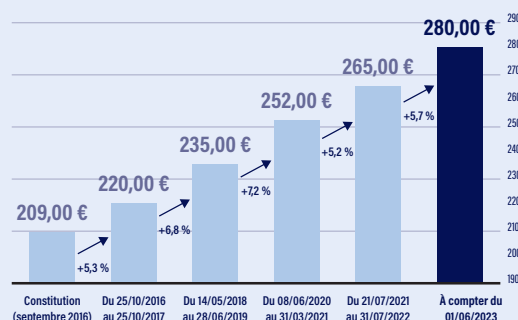
234,00 €

Valeur de réalisation

289,40 €

Valeur de reconstitution

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) ⁽³⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
30/04/2026	-	-	-
28/05/2026	-	-	-
25/06/2026	-	-	-

⁽³⁾ 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 2026, il existe huit ordres de demandes de cession pour un total de 1 367 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 30 juillet 2026. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

44 868 320 €

CAPITALISATION
AU 30/06/2026

24 357 088 €

CAPITAL NOMINAL
AU 30/06/2026
(VS 24 357 088 € AU 31/12/2025)

160 244

NOMBRE DE PARTS
AU 30/06/2026

1 367

PARTS EN ATTENTE
AU 30/06/2026

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 Jérôme GRUMLER



À noter!

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de SOFIPRIME du 26 mai 2026, deux sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Madame Christine REMACLE et la SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER 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 2028. Toutes les résolutions présentées lors des Assemblées Générales du 26 mai 2026 ont été adoptées.

BT-SOP-072026-FR-1-3215

Toutes les photographies présentes dans le document concernant 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.

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 la Société de Gestion 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 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.