

SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS

Bulletin trimestriel d'information

3ème TRIMESTRE 2026 ► N° 38
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

85,39 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE(2)

44,9 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2026

25
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2026

626
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2026

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible Risque élevé >

1	2	**3**	4	5	6	7

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre, l'environnement macroéconomique est resté marqué par une forte incertitude, toujours alimentée par les tensions géopolitiques, la volatilité des prix de l'énergie et une visibilité limitée sur l'évolution de l'inflation qui a conduit la Banque Centrale Européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 10 septembre dernier. En France, les interrogations relatives à la trajectoire de la dette publique et à l'environnement politique et social entretiennent une prime de risque accrue. Les marchés immobiliers européens poursuivent ainsi leur ajustement de façon hétérogène, ce qui est susceptible de peser sur les valorisations immobilières de fin d'année. Cet environnement peut également faire émerger des opportunités d'investissement pour les acteurs en capacité financière de les exécuter et disposant d'une grande discipline dans leur politique d'investissement.

Dans ce contexte, le marché résidentiel parisien présente des signes de stabilisation. Selon les Notaires du Grand Paris, les prix des appartements anciens dans la capitale s'établissent à 9 550 €/m² à fin juillet 2026, en léger recul de 0,5 % sur un an. Les ventes de logements progressent de 4 % sur la période de mai à juillet 2026 par rapport à la même période de 2025, après un retrait de 2 % sur la période de mars à mai(1). Ces indicateurs témoignent d'une amélioration de l'activité, sans confirmer de tendances sur les prix.

Dans cet environnement, votre SCPI poursuit une politique de cession sélective, au gré des libérations d'appartements et en tenant compte de leur durée de détention, afin de cristalliser la création de valeur et de générer des plus-values distribuables pour les associés. Les processus de vente de sept logements libres sont engagés, leur réalisation restant dépendante des conditions de marché et des offres reçues.

Au troisième trimestre, deux logements de 117 m² et 64 m² se sont libérés, respectivement rue Madame, dans le 6ème arrondissement, et rue des Bluets, dans le 11ème arrondissement. Des discussions ont été engagées avec un acquéreur potentiel pour l'appartement situé rue Madame. Parallèlement, le local commercial de 53 m² situé rue des Écoles, dans le 5ème arrondissement à Paris, a été reloué dans le cadre d'un bail ferme de trois ans, pour un loyer annuel de 48 000 €, en progression de 2,7 % par rapport au précédent loyer.

Suite à ces ventes, votre SCPI pu ainsi procédé au 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 1er octobre 2026

(2) 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.

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 dans 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/.



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

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.

À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2026

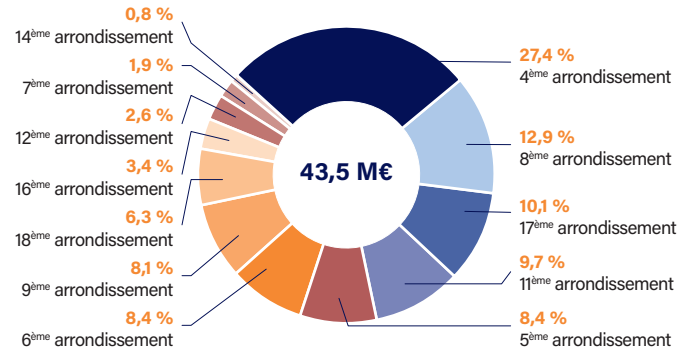
43,5 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPRIME

25
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 50 UNITÉS LOCATIVES

41
APPARTEMENTS

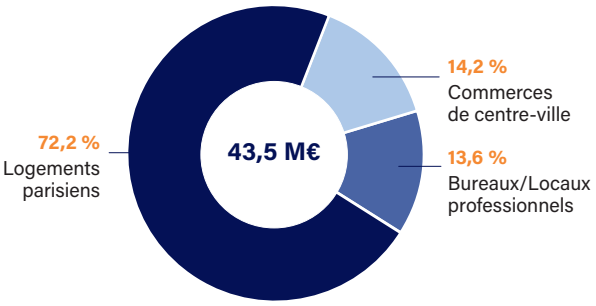
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

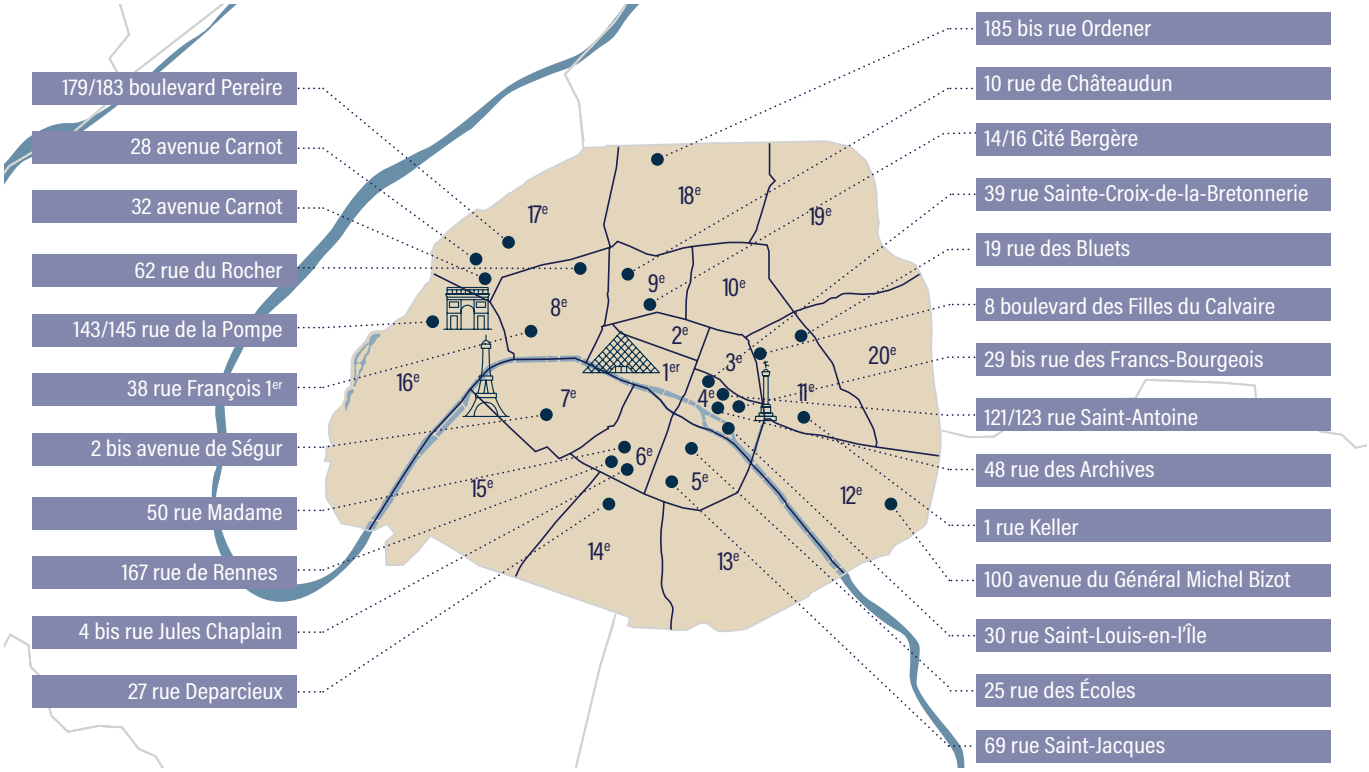
En valeur au 30 septembre 2026



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2026





Point sur l'endettement au 30 septembre 2026

21,4 %
% dette / valeur du patrimoine

9,3 M€
Dette bancaire

1,65 %
Taux moyen des emprunts

100 % Taux fixe

0 % Taux variable

3 ans et 6 mois
Maturité moyenne de la dette dont 49,2 % amortissable

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.

Pour rappel, **deux ventes ont été réalisées depuis le début de l'année pour un montant total de 3,7 M€ permettant de générer 0,7 M€ de plus-values.**

Afin de continuer cette dynamique, la Société de Gestion a engagé les ventes de 7 autres logements libres.



Paris (4ème) - Rue Saint-Antoine



Paris (8ème) - Rue du Rocher

Les investissements du trimestre

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



Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Du 1er janvier au 30 septembre 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	1	53 m²	46 751 €	48 000 €
TOTAL	**1**	**53 m²**	**46 751 €**	**48 000 €**

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à la relocation d'un local commercial de 53 m² situé rue des Écoles dans le 5ème arrondissement de Paris.
Cette relocation est assortie d'un loyer annuel de 48 000 €, soit une hausse de +2,7 % par rapport au loyer précédent. La surface commerciale s'était libérée au tout début du troisième trimestre.

Libérations du trimestre

Paris 6ème - Rue Madame

Une surface de logement de 117 m² située rue Madame dans le 6ème arrondissement de Paris s'est libérée au mois de juillet 2026. Jouissant d'une localisation idéale, l'appartement est en cours de cession.



Paris (6ème) - Rue Madame

Paris 11ème - Rue des Bluets

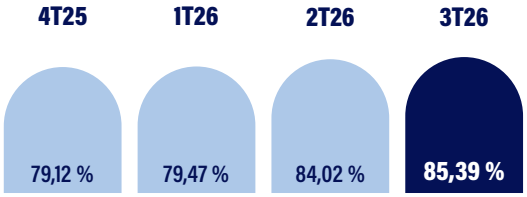
Libération d'une surface de logement de 64 m² située rue des Bluets dans le 11ème arrondissement de Paris suite au décès du locataire. Les équipes de gestion sont mobilisées pour envisager la meilleure opération de valorisation de cet actif.



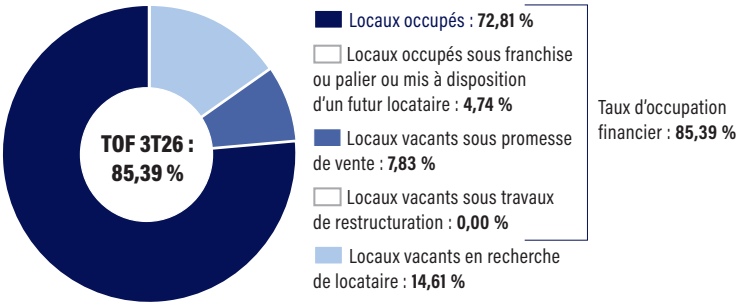
Paris (11ème) - Rue des Bluets

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2026 s'établit à 85,39 %. La hausse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent (84,02 % au deuxième trimestre) s'explique par la libération des deux logements ainsi qu'aux deux mois de vacance sur l'actif situé rue des Écoles (Paris 5ème) compensés par la signature de la promesse de vente de l'actif rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie.



Au 30 septembre 2026, la vacance est répartie sur 9 unités locatives.



221 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME 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 a versé 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 (5ème) - Rue des Ecoles

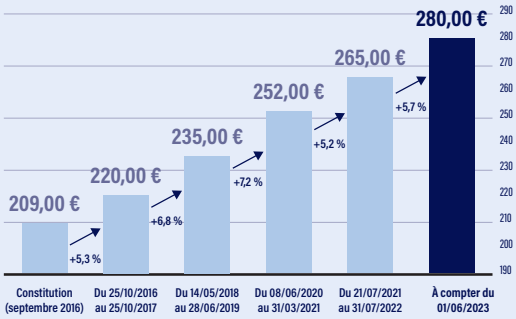
Tout ce qu'il faut savoir sur… La valeur de la part

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2025

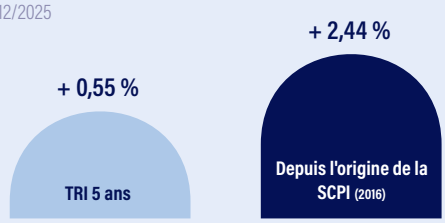
234,00 €	289,40 €
Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution

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) [3]	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
30/07/2026	-	-	-
27/08/2026	-	-	-
24/09/2026	-	-	-

[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 septembre 2026, il existe dix-sept ordres de demandes de cession pour un total de 1 648 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 29 octobre 2026. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

44 868 320 €
CAPITALISATION AU 30/09/2026

24 357 088 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2026
(VS 24 357 088 € AU 31/12/2025)

160 244
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2026

1 648
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2026

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

BT-SOP-102026-FR-1-3413



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 ayants droit 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIPRIME | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°26-13 du 31 mars 2026.
Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public.
La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |
32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com