

EXERCICE 2025

SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



Rapport Annuel

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

“ *La libération progressive des appartements constitue un moment clé du cycle de création de valeur de SOFIPRIME.* ”

Chers Associés,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs, voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Sur le marché résidentiel parisien, les signaux apparus fin 2024 se sont confirmés : stabilisation des prix, redémarrage progressif des volumes, regain d'intérêt des acquéreurs et amélioration de l'accès au crédit. Si cette reprise demeure encore fragile, elle marque néanmoins un changement de dynamique après deux années de correction.

Dans ce contexte, les travaux d'expertise conduits en 2025 conduits en fin d'année mettent en évidence une nouvelle progression de la valeur du patrimoine de +1,4 % sur un an, illustrant la qualité d'investissement de votre SCPI. Le modèle de SOFIPRIME repose sur l'acquisition avec décote de logements occupés (Loi 48, locataires protégés, etc.) situés dans les arrondissements et micro quartiers résidentiels recherchés de Paris, ainsi que, de façon accessoire, sur des actifs commerciaux ou professionnels (susceptibles éventuellement d'être transformés en logement) et présentant des perspectives de création de valeur future.

La granularité du portefeuille et la qualité des emplacements constituent des atouts déterminants qui permettent d'afficher de bonnes performances opérationnelles. Cette discipline permet à votre SCPI d'afficher un taux de recouvrement des loyers et des charges élevés de 95,27 % sur l'année 2025 et de 99,40 % sur l'année 2024 à la date de rédaction du rapport.

Par ailleurs, la libération progressive par leur locataire des logements acquis avec décote, constitue une étape clé du cycle de création de valeur : elle permet d'arbitrer les actifs et de matérialiser la décote d'occupation initiale. Ce modèle vise à générer un potentiel de plus-values, les logements libérés retrouvant leur pleine valeur de marché.

Dans le cadre de cette politique d'arbitrage, des actions de revalorisation du patrimoine ont été engagées, notamment des travaux de rénovation partielle sur plusieurs appartements destinés à la vente, tels que ceux situés rue Servandoni (6^e arrondissement) et rue des Bluets (11^e arrondissement). Parallèlement, les murs du commerce situés au 69 rue Saint-Jacques, représentant une surface de 74 m², ont été reloués.

SOFIPRIME maintient des fondamentaux financiers robustes : un endettement maîtrisé représentant environ 21,3 % de la valeur du patrimoine et un taux d'intérêt moyen de 1,66 % entièrement à taux fixe. Votre SCPI dispose par ailleurs d'un report à nouveau de 6,03 € par part à la clôture de l'exercice 2025 et d'importantes plus-values latentes dans son patrimoine.

Votre Société de Gestion reste pleinement mobilisée pour poursuivre la valorisation du patrimoine de SOFIPRIME, optimiser les arbitrages et maintenir une gestion rigoureuse au service de la performance de long terme.

La Société de Gestion

01

Rapport d'activité de l'exercice 2025 **11**

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2	Évolution du capital et marché des parts	15
1.3	Investissements et composition du patrimoine	17
1.4	Gestion locative et immobilière	20
1.5	Résultats financiers	23
1.6	Expertises et valeur de la société	27
1.7	Fiscalité	29
1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	30
1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	32
1.10	Événements Post Clôture	32
1.11	Perspectives	33
1.12	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	33

02

Démarche ESG **35**

03

Rapport financier sur l'exercice 2025 **45**

3.1	État du patrimoine	46
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	47
3.3	Engagements hors bilan	47
3.4	Compte de résultat de l'exercice	48
3.5	Annexe aux comptes	50
3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	55

04

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale **57**

05

Rapports du commissaire aux comptes **59**

5.1	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2025)	60
5.2	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre 2025)	62

06

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale **63**

6.1	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	64
6.2	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	65

07

Rapport périodique SFDR **67**

Profil et organes de direction et de contrôle

PROFIL	<p>SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe</p> <p>Elle a vocation à investir majoritairement dans des logements de grande qualité à Paris en utilisant le recours à des financements bancaires de longue durée. SOFIPRIME vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes</p> <p>Date de création : 20 septembre 2016</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°23-03 en date du 9 mai 2023</p>
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025	<p>Madame Christine REMACLE, Présidente</p> <p>La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>La Société ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS</p> <p>La Société NOEL WILLAERT FINANCE, représentée par Noël WILLAERT</p> <p>La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTOLO</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>Monsieur Jean-Pierre BARBELIN</p>
Société de Gestion au 31 décembre 2025	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
Commissaires aux Comptes	FITECO – Erwan GUINARD – 11 rue du Maréchal FOCH – 94360 Bry-sur-Marne
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert – 75013 Paris
Informations au 31 décembre 2025	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>TÉL. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

SOFIPRIME

en un coup d'œil

Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

44,9 M€

Capitalisation au 31/12/2025

2,44 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2025 depuis
l'origine de la SCPI

52

Unités locatives
dont 43 appartements

84,01 %

Taux d'occupation financier
en 2025⁽¹⁾

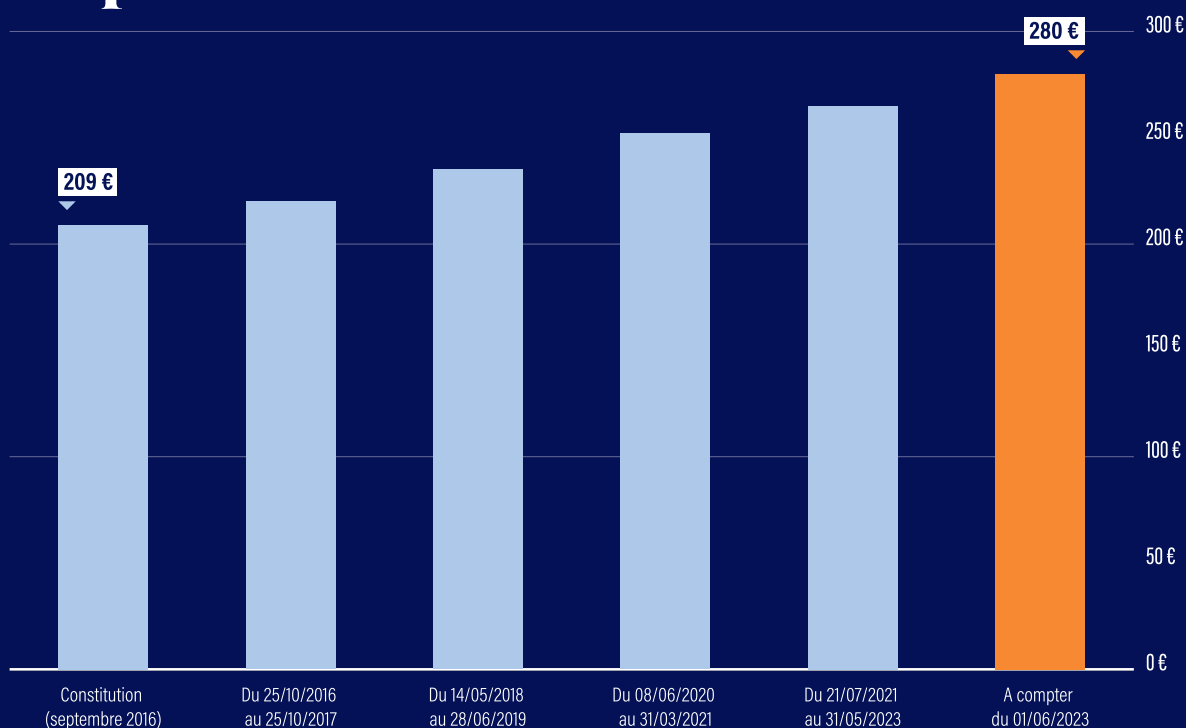
280 €

Prix de part acquéreur
moyen en 2025⁽²⁾

617

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part



(1) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

(2) Le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et/ou secondaires et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

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. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Composition du patrimoine à fin 2025

► Répartition géographique



► Répartition par typologie d'actifs (en % des valeurs vénales hors droits)



SOFIPRIME en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Rue des Écoles - Paris 5^{ème}



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}



Cité Bergère - Paris 9^{ème}



Rue Keller - Paris 11^{ème}



Rue des Archives - Paris 4^{ème}



Rue de Châteaudun - Paris 9^{ème}

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrant la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31.12.25		31.12.24	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits ⁽²⁾	1 231 265		1 468 615	
<i>dont loyers</i>	<i>1 039 241</i>		<i>1 070 564</i>	
Charges ⁽²⁾	807 537		861 729	
RÉSULTAT	423 728	2,64	606 885	3,82
Bénéfice distribuable	1 206 416		1 021 129	
Dividende	240 313	1,50	238 441	1,50

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	24 357 088		24 357 088	
Total des capitaux propres	31 925 406		31 819 935	
Dettes bancaires ⁽³⁾	10 006 633		10 596 147	
Nombre de parts	160 244		160 244	
Nombre d'associés	617		607	
Capitalisation	44 868 320		44 868 320	
Prix de souscription ⁽⁴⁾		n.a.		280

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD	46 966 000		46 328 000	
Valeur comptable	31 925 406	199,23	31 819 935	198,57
Valeur de réalisation	37 496 427	234,00	36 896 914	230,25
Valeur de reconstitution	46 374 197	289,40	45 464 334	283,72
Surface du patrimoine (m ²)	4 040 m ²		4 040 m ²	
Taux d'occupation financier ⁽⁵⁾	84,01%		88,52%	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Hors transferts de charges pour l'exercice 2024.

(3) Hors intérêts courus non échus.

(4) Prix de souscription de la 5^{ème} augmentation de capital ouverte le 1^{er} juin 2023 et clôturée le 1^{er} avril 2025.

(5) 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 ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

Marché des parts	2025	2024
Dernier prix de souscription au 31 décembre	280	280
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	280	280
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	0,00%	+ 0,75%
Taux de distribution ⁽⁷⁾	0,54 %	0,54 %
Performance globale annualisée ⁽⁸⁾	0,54 %	0,54 %
Rendement global immobilier ⁽⁹⁾	+ 2,16 %	+ 3,71 %

(6) Le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

(7) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix départ acquéreur moyen sur l'année N-1 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.

(8) 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 souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

(9) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.

Taux de rendement interne ⁽¹⁰⁾	Au 31.12.25	Au 31.12.24
TRI depuis l'origine de la SCPI (2016)	2,44%	2,67%
TRI 5 ans	0,55%	1,96%

(10) L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution, mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; 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).

Rapport d'activité de l'exercice 2025

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	27
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	27
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	27
1.1.3	Le marché immobilier en 2025	12	1.7	Fiscalité	29
1.2	Évolution du capital et marché des parts	15	1.7.1	Fiscalité 2025 pour une part de pleine jouissance	29
1.2.1	Évolution du capital	15	1.7.2	Régime fiscal	29
1.2.2	Marché secondaire	15	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	30
1.3	Investissements et composition du patrimoine	17	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	30
1.3.1	Investissements	17	1.8.2	Contrôle interne	31
1.3.2	Financements bancaires des investissements	17	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts au 31 décembre 2025	32
1.3.3	Arbitrages 2025	18	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	32
1.3.4	Composition du patrimoine à fin 2025	19	1.10	Événements Post Clôture	32
1.4	Gestion locative et immobilière	20	1.11	Perspectives	33
1.4.1	Taux d'occupation financier	20	1.12	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	33
1.4.2	Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux	20			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	21			
1.4.4	Litiges	21			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	21			
1.5	Résultats financiers	23			
1.5.1	Résultats financiers par part	23			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	24			
1.5.3	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	24			
1.5.4	Diverses mentions obligatoires	25			
1.5.5	Tableau de flux de trésorerie	26			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi raffermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). À l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %⁽¹⁾, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 %

à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette repentification de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

1.1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 % par rapport à l'année 2024).

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

(1) Au 3 mars 2026



Avenue de Ségur - Paris 7^{ème}



Rue des Bluets - Paris 9^{ème}

Commerces (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France franchit la barre des 3 milliards d'euros investis, en progression de +14 % par rapport à 2024, et représente environ 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France.

Le commerce de centre-ville confirme son attractivité et concentre 56 % des montants engagés en 2025, soit près de 1,7 milliard d'euros. Ce volume a cependant été porté par 3 transactions d'envergure : la cession de 60 % du portefeuille Kering à Ardian, l'acquisition par Pontegadea (holding du fondateur de Zara) de l'immeuble 223 rue Saint-Honoré et celle par Immobilière Dassault de l'immeuble 88 rue de Rivoli, qui représentent à elles seules 66 % du volume investi en pieds d'immeubles.

Le volume investi dans les centres commerciaux recule de 27 % cette année avec 501 millions d'euros, ne représentant plus que 17 % du total investi en commerces contre 25 % l'année précédente. Enfin, les surfaces de périphérie et retail parks affichent un recul de 27 % avec 779 millions d'euros cette année, soit 26 % du volume total contre 40 % l'année précédente.

Les loyers *prime* parisiens restent globalement stables et la fréquentation des principaux axes s'améliore en fin d'année, notamment sur Rivoli, Haussmann et Saint-Germain, confirmant la résilience des emplacements n°1. Les taux de rendement *prime* demeurent globalement stables : autour de 4,00 % pour les pieds d'immeubles, autour de 5,00 - 5,75 % pour les centres commerciaux et autour de 5,75 - 6,25 % pour les meilleurs retail parks ; ces niveaux traduisent une prime de risque reconstituée et une sélectivité toujours élevée des investisseurs.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2025 avec 196 milliards d'euros dépensés en ligne (+7 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+9 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 4 % (source : FEVAD). Bien que le nombre de transactions en ligne continue d'augmenter (+10 %), le panier moyen, lui, est en recul de 3 %.

Résidentiel (en France)

En 2025, le marché résidentiel français poursuit son redressement, marqué par une reprise des transactions et une stabilisation des prix, bien que les dynamiques restent contrastées selon les segments. Avec un volume d'investissement de 4,3 milliards d'euros sur l'année, en hausse de +29 % par rapport à 2024, le secteur confirme son attractivité. Le nombre de ventes de logements anciens a progressé de +7 % en Ile-de-France, porté notamment par la grande couronne (+9 %), tandis que les prix, après une phase de correction, affichent une légère hausse à Paris (+1,8 % sur un an) et une stabilité en Ile-de-France (+0,6 %), signe d'une normalisation progressive du marché (source chambre des notaires de Paris - Novembre 2025). À l'inverse, le marché des ventes en l'état futur d'achèvement reste en difficulté et tarde à repartir.

Le résidentiel géré (étudiants et seniors) a connu une année record, avec 1,7 milliard d'euros investis, soit trois fois plus qu'en 2024. Les résidences étudiantes, en particulier, ont capté 1,4 milliard d'euros grâce à des cessions de portefeuilles majeurs, tandis que le coliving a poursuivi son déclin (-70 % sur un an), avec seulement 76 millions d'euros investis.

Malgré des incertitudes persistantes sur les taux et les plafonds locatifs, plusieurs signaux positifs émergent : reprise des volumes, stabilisation des prix, retour des portefeuilles de grande taille (notamment l'acquisition par Tikehau Capital d'un portefeuille résidentiel en France d'environ 1 300 appartements pour 350 millions d'euros) et essor de nouveaux segments porteurs. Ces fondamentaux solides laissent présager une année 2026 plus optimiste, avec une croissance modérée mais durable.

Bureaux (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 6,8 milliards d'euros (40 % de l'investissement total) traduisant une reprise de cette classe d'actifs avec une évolution en volume de +40 % par rapport à ceux de l'année précédente (source BNP Real Estate). Les montants investis restent toutefois très inférieurs aux montants historiques (par exemple 14 milliards d'euros en 2022) et très concentrés sur les meilleurs emplacements, notamment à Paris.

Le marché parisien représente ainsi 63 % des montants investis sur cette classe d'actifs avec 4,3 milliards d'euros (+46 % par rapport à 2024). Paris QCA se démarque avec 2,7 milliards d'euros investis (+48 % par rapport à 2024) suivi de Paris hors QCA avec 1,6 milliard d'euros investis (+43 % par rapport à 2024). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la centralité des actifs reste très forte et les volumes d'investissements sur les autres secteurs de la région parisienne restent atones : 0,1 milliard d'euros pour la 2^{ème} couronne, 0,5 milliard d'euros pour le Croissant Ouest, 0,1 milliard d'euros pour la 1^{ère} couronne et 0,4 milliard d'euros pour la Défense.

Parmi les principales transactions de l'année, on peut noter l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro avenue Kléber par Blackstone pour 713 millions d'euros, l'acquisition de l'immeuble le Solstys (rue du Rocher/ rue de Vienne à Paris 8^e) par Gecina pour 435 millions d'euros ou la vente de 80 % de la tour Trinity à la Défense au fonds souverain norvégien pour 347 millions d'euros.

Les marchés régionaux affichent un léger recul de l'investissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2025 (-6 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Lille (- 51 %) et Lyon (-46 %). Aix-Marseille (+35 %), Toulouse (+51 %), Bordeaux (+87 %) se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an.

Les taux de rendement des bureaux *prime* ont subi une légère décompression par rapport à 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Le taux de rendement *prime* dans Paris QCA s'établit alors à 4,10 %, 5,75 % pour le Croissant Ouest, 6,50 % à La Défense et 8,25 % en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. En région, l'ajustement des taux de rendement bureaux *prime* s'est prolongé avec une décompression en moyenne de 5 points de base sur un an. Les taux *prime* se resserrent ainsi autour de la barre des 6 % à l'exception de Lyon (5,70 %) et Lille (5,85 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens progresse atteignant 11,2 % fin 2025, en hausse par rapport à l'année précédente (10,1 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui diminue légèrement (29 % de l'offre sur un an). Cependant, l'offre mise en chantier continue de diminuer, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* se stabiliser en 2025 pour atteindre 1 250 €/m² /an.

La normalisation du travail hybride et la généralisation des espaces flexibles continuent de structurer la demande. L'intérêt des entreprises se concentre sur des surfaces petites à moyennes, de qualité, bien situées et proches des transports en commun, conformes aux exigences environnementales (décret tertiaire, performance énergétique), au détriment des grandes surfaces en périphérie, moins efficaces et plus exposées à la vacance. Parallèlement, les interrogations sur l'impact du télétravail sur la productivité, la culture d'entreprise et la cohésion des équipes conduisent certaines organisations à exiger une plus grande présence de leurs salariés au bureau, ce qui contribue à soutenir la demande pour des bureaux de qualité offrant flexibilité, services et une forte qualité d'usage.



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

La Société de Gestion a lancé le 1^{er} juin 2023 une cinquième augmentation de capital sur la base d'un prix de souscription de 280 € par part, en hausse de + 5,7 % par rapport à la précédente augmentation de capital.

Cette augmentation de capital a été close par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} avril 2025, qui a ramené son montant à celui des

souscriptions recueillies à la date de tenue de l'Assemblée Générale, soit 1,8 M€.

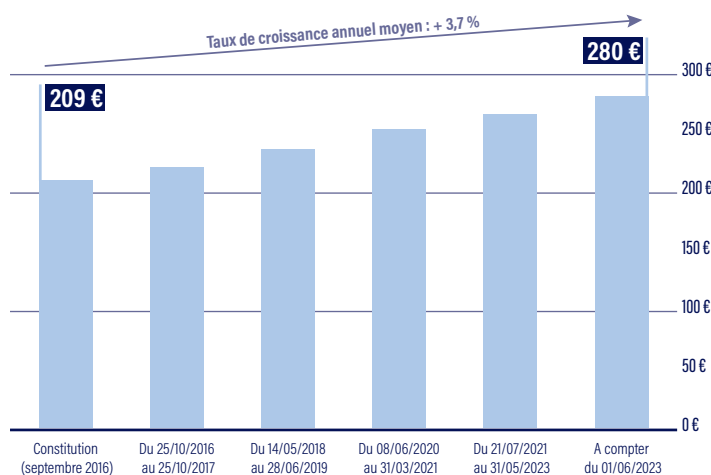
À la suite de cette décision, l'augmentation de capital a été clôturée.

L'évolution du capital depuis la création de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	Date	Montant du capital nominal	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés cumulé	Rémunération HT de la Gérance	Prix acheteur
Constitution	20-sept-16	760 000 €	1 045 000 €	5 000	10	104 500 €	209 €
1 ^{ère} augmentation de capital	du 25 octobre 2016 au 25 octobre 2017	4 499 960 €	6 513 100 €	29 605	117	651 310 €	220 €
2 ^{ème} augmentation de capital	du 14 mai 2018 au 28 juin 2019	5 734 504 €	8 865 845 €	37 727	276	886 585 €	235 €
3 ^{ème} augmentation de capital	du 8 juin 2020 au 31 mars 2021	5 716 112 €	9 476 712 €	37 606	427	947 671 €	252 €
4 ^{ème} augmentation de capital	du 21 juillet 2021 au 31 juillet 2022	6 650 760 €	11 595 075 €	43 755	566	1 159 508 €	265 €
5 ^{ème} augmentation de capital	Du 1 ^{er} juin 2023 au 1 ^{er} avril 2025	995 752 €	1 834 280 €	6 551	607	183 428 €	280 €
Situation au 31 décembre 2025		24 357 088 €	39 330 012 €	160 244	617	3 933 002 €	280 €*

(*) Ce prix correspond au dernier prix de souscription.

Historique du prix de souscription de la part



1.2.2 Marché secondaire

Confrontations avec intervention de la Société de Gestion

Aucune confrontation n'a été réalisée sur le marché secondaire au cours de l'exercice 2025.

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement de 5 % et d'une commission de cession de 5 % HT de la transaction (prix d'exécution).

Au 31 décembre 2025, il existe sept demandes de cessions de parts pour un total de 942 parts, à un prix de vente de 245 € pondéré.

Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2025, 631 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion, représentant 0,39% du nombre total des parts au 31 décembre 2025.

Fluidité du marché secondaire des parts

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2021	460	100	0,59 %	0,48 %	1 mois	-	5 330 €
2022	-	259	0,22 %	0,17 %	N.A.	-	300 €
2023	383	400	0,51 %	0,49 %	1 mois	613	100 €
2024	-	68	0,04%	0,04%	N.A.	1 306	100 €
2025	-	631	0,39%	0,39%	N.A.	942	-

* Hors décès et successions.

** Y compris frais de dossier perçus dans le cadre de cession directe entre associés sans intervention de la Société de Gestion.



Boulevard Pereire - Paris 17^{ème}

1.3 Investissements et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

Conformément à ses objectifs d'investissement, SOFIPRIME mène une politique d'acquisition orientée principalement vers le résidentiel parisien de qualité (immeubles entiers ou logements généralement occupés) situés dans les arrondissements centraux de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique, culturelle et économique de la capitale. Accessoirement, jusqu'à 40 % de son actif brut total, la SCPI peut investir dans les locaux à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logement.

Au regard du niveau de collecte mesuré dans le cadre de la 5^{ème} augmentation de capital, votre SCPI ne s'est pas positionnée sur de nouveaux investissements en 2025.

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Aucun nouvel endettement n'a été mis en place au cours de l'année 2025.

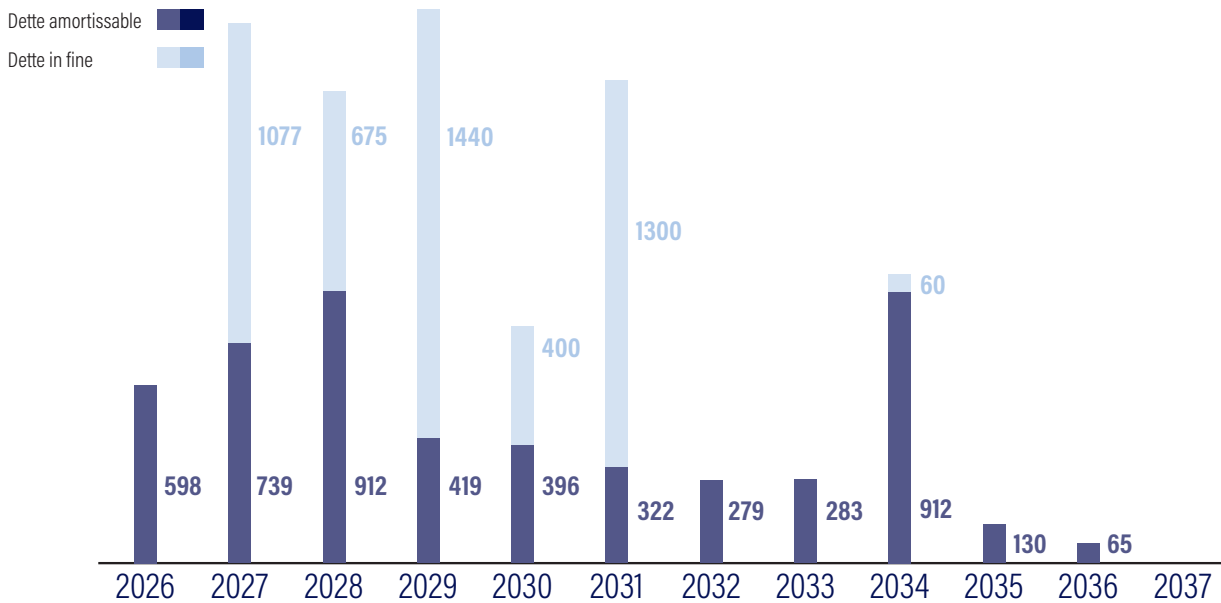
Au 31 décembre 2025, la dette bancaire s'élève à 10 006 633 € et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 1,64 % en 2025 (contre 1,65 % en 2024) et son coût instantané au 31 décembre 2025 s'établit à 1,66 % (contre 1,65 % au 31 décembre 2024) ;
- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 21,3 % au 31 décembre 2025 contre 22,9 % au 31 décembre 2024. Diminué de la trésorerie, ce ratio net s'élève à 18,9 % ;

- la durée de vie résiduelle moyenne est de 10 ans et 5 mois et la duration⁽¹⁾ de 4 ans ;
- tous les emprunts ont été contractés à taux fixe ;
- la part amortissable des emprunts est de 50,5 % et la part in fine de 49,5 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de cinq banques distinctes.

Au 31 décembre 2025, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :

En milliers d'euros



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,20 et 1,23.

(1) La durée d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier de SOFIPRIME calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et des dettes d'exploitation et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement intègre les disponibilités et ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.3 Arbitrages 2025

Le modèle de votre SCPI repose principalement sur l'acquisition avec décote, de logements occupés situés dans les arrondissements et micro-quartiers résidentiels les plus recherchés de Paris.

La sortie des locataires constitue un moment clé du cycle de création de valeur : elle permet de matérialiser la décote initiale et d'arbitrer les actifs avec des perspectives de plus-values importantes lors de leur mise sur le marché une fois vacants. Ce modèle génère un potentiel significatif de création de valeur, les biens libérés retrouvant leur pleine valeur de marché.

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a décidé d'engager une politique d'arbitrage en 2025, 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.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, il est prévu que la Société de Gestion perçoive une commission sur les cessions d'immeubles correspondant à 3,50 % hors taxes des prix de vente hors droit.

Il n'y a pas eu de vente au cours de l'année 2025. Au 31 décembre 2025, quatre appartements sont à la vente.

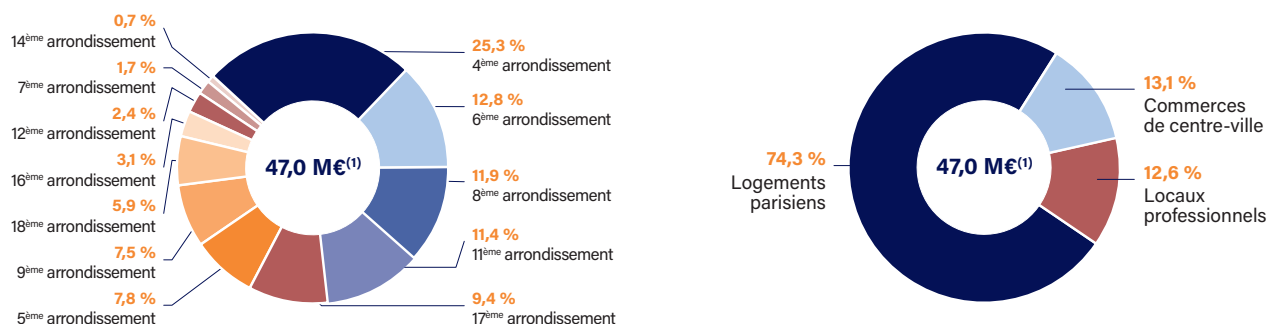


Rue Servandoni - Paris 6^{ème}

1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2025

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2025, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué principalement de logements à Paris, se décompose de la manière suivante :



(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 26).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL
Paris	74,3%	12,6%	13,1%	100,0%
TOTAL 2025	74,3%	12,6%	13,1%	100,0%
TOTAL 2024	74,5%	12,3%	13,2%	100,0%

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN SURFACES (M²)]

	Habitations	Bureaux / Locaux professionnels	Locaux commerciaux	TOTAL m ²
Paris	3 067 m ²	507 m ²	467 m ²	4 040 m ²
TOTAL 2025	3 067 m²	507 m²	467 m²	4 040 m²
TOTAL 2024	3 067 m ²	507 m ²	467 m ²	4 040 m ²

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 10 020 €/m² au 31 décembre 2025. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent quant à elles à 11 625 €/m² à la fin de l'exercice 2025 (contre 11 467 €/m² à la fin de l'exercice 2024), soit une décote de l'ordre de -6 % par rapport à la valeur libre.

La proportion d'actifs situés dans les six arrondissements les plus prisés de la capitale (1^{er}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} arrondissements) s'établit à 60 % du patrimoine fin 2025.

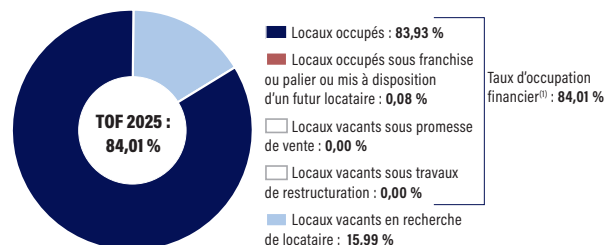
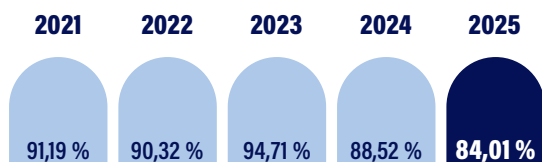


Rue Madame - Paris 6^{ème}

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 84,01 % sur l'exercice 2025, en baisse par rapport à 2024 (88,52 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par la libération de quatre logements qui demeurent vacants en vue d'être cédés dans les meilleures conditions pour générer des plus-values significatives.



(1) 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.

Au 31 décembre 2025, la vacance financière se répartit sur dix unités locatives, réparties entre neuf logements ainsi qu'une surface de bureaux de 268 m² située rue Sainte Croix de la Bretonnerie, dans le 4^{ème} arrondissement, l'une des plus anciennes rues du Marais.

1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocation	1	74 m ²	34 615 €	32 000 €
TOTAL	1	74 M²	34 615 €	32 000 €

Un local commercial de 43 m² situé rue Saint Jacques, dans le 5^{ème} arrondissement de Paris, vacant depuis février 2024, a été reloué au cours de l'année 2025.

Cette prise à bail a été réalisée dans le cadre d'un bail 3/6/9, à un loyer de 32 K€ HT HC, soit une baisse de -7,6 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse s'explique par un réalignement à la valeur locative de marché, et permet de sécuriser les flux locatifs.



Rue Saint Jacques - Paris 5^{ème}

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2025 s'établissent à 1 066 983 € HT HC contre 1 021 680 € HT HC sur l'exercice 2024.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au plus près des locataires. Cette

dynamique se reflète dans un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2025 atteignant 95,27 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard de paiement de leur loyer, une provision pour risque de 17 K€, constituée en 2023 au titre de la

liquidation judiciaire de l'entreprise de menuiserie à laquelle un acompte avait été versé à la commande pour les appartements situés rue Saint-Antoine, a été maintenue au 31 décembre 2025.

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel quinquennal. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2025, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établit ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2024	5 000 €
- Reprise provision (PGE) pour travaux effectués en 2025	- €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	- 5 000 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2025	- €
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2025	- €

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les travaux visant à renouveler, à améliorer ou à créer de nouvelles installations sur le patrimoine immobilier existant ont été réalisés sur l'année 2025 pour un montant total de 17 K€ et concernent principalement une mission confiée à un architecte pour l'actif situé au 38, rue François 1^{er}, d'un montant de 12,5 K€, visant à étudier un scénario de restructuration et de surélévation.

Les immobilisations de remplacement de l'année 2025 s'élèvent à 218 K€ et ont porté sur :

- la réfection de la climatisation de la surface de bureaux située rue de Châteaudun pour 56 K€ ainsi qu'une participation travaux auprès du locataire à hauteur de 41 K€ consentie lors de la relocation en 2023 ;
- des travaux de rénovation intérieure (peintures et parquets) du logement situé rue Servandoni (Paris 6^{ème}) pour un montant de 51 K€ afin d'optimiser sa mise en vente ;

- Le remplacement de la porte vitrée et du vidéophone, complété par une inspection des canalisations du commerce situé rue Saint-Jacques (Paris 5^{ème}) au moyen d'un passage caméra, pour un total de 32 K€ ;
- le remplacement des menuiseries extérieures d'un appartement situé Avenue Général Bizot (Paris 12^{ème}) pour un montant de 20 K€ ;
- le changement des menuiseries de l'appartement situé boulevard Pereire (Paris 17^{ème}) à hauteur de 12 K€ en amont de sa mise en vente sur le marché ;
- le remplacement de la chaudière du logement rue des Bluets (Paris 11^{ème}) effectué pour 5 K€.

Une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 3 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés. Cette commission s'est élevée à 6,2 K€ HT en 2025.

En 2025, les immobilisations en cours s'élèvent à 213 K€ et concernent principalement :

- une rénovation des balustrades et de la courette pour l'immeuble rue des Bluets (Paris 11^{ème}) ainsi que des travaux de rénovation de l'appartement dans le cadre de sa mise en vente, pour un montant total de 73 K€ ;
- les travaux de gros œuvre sur l'escalier de service situé avenue du Général Michel Bizot (Paris 12^{ème}), la rénovation des coursives réalisée par la copropriété et des travaux sur les garde-corps, pour un montant de 38 K€ ;
- des travaux de rénovation pour les appartements rue Saint Antoine (Paris 4^{ème}) pour 33 K€ ;
- le remplacement des fenêtres de l'appartement situé rue Ordener (Paris 18^{ème}) pour 14 K€ ;
- l'installation d'un ascenseur pour 12 K€ pour le logement de rue Jules Chaplain (Paris 6^{ème}).

(1) Au 16/03/2026



Rue Saint Antoine - Paris 4^{ème}



1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes de l'exercice 2025 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Résultats financiers par part

Le résultat courant s'établit à 2,64 € par part en 2025, en baisse (-30,7 %) par rapport à l'exercice précédent qui avait toutefois été marqué par des reprises de provisions ponctuelles.

Les revenus par part sont en repli de -11,2 % sur l'exercice en raison principalement de la libération de la surface de bureaux rue Saint-Croix-de-la-Bretonnerie, ainsi que de plusieurs surfaces d'habitation (rue François 1er, Pais 8^{ème}, rue du Rocher Paris 8^{ème} et rue Charonne, Paris 11^{ème});

Les charges supportées par la SCPI restent maîtrisées et s'établissent à 4,07 € par part (contre 3,75 € par part en 2024, mais qui intégrait des reprises de provisions ponctuelles pour gros entretiens et sur créances douteuses).

En Euros par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025	
	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	5,04	100,0%	5,51	97,0%	6,52	89,6%	6,76	89,4%	6,53	97,3%
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,17	3,0%	0,76	10,4%	0,80	10,6%	0,18	2,7%
TOTAL DES REVENUS	5,04	100,0%	5,68	100,0%	7,28	100,0%	7,56	100,0%	6,71	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	0,53	10,5%	0,56	9,9%	0,74	10,2%	0,75	10,0%	0,70	10,5%
Autres frais de gestion	0,62	12,3%	0,71	12,5%	0,67	9,2%	0,76	10,1%	0,97	14,5%
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	0,76	15,0%	0,94	16,6%	1,44	19,8%	1,72	22,7%	1,23	18,3%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,91	37,9%	2,21	39,0%	2,85	39,2%	3,24	42,8%	2,91	43,3%
Charges financières	1,44	28,5%	1,42	25,0%	1,32	18,1%	1,22	16,1%	1,07	15,9%
Amortissements nets										
Provisions	0,03	0,7%	0,29	5,1%	0,78	10,8%	-0,71	-9,4%	0,10	1,4%
Sous total CHARGES INTERNES	1,47	29,1%	1,71	30,1%	2,10	28,8%	0,51	6,7%	1,16	17,3%
TOTAL DES CHARGES	3,38	67,0%	3,92	69,0%	4,95	68,0%	3,75	49,5%	4,07	60,6%
RÉSULTAT COURANT	1,66	33,0%	1,76	31,0%	2,33	32,0%	3,82	50,5%	2,64	39,4%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux ⁽²⁾	0,96	19,1%	1,32	23,3%	1,32	18,1%	1,50	19,8%	1,50	22,3%
- Revenus distribués après prélèvements obligatoires et prélèvements sociaux ⁽²⁾	0,96	19,1%	1,14	20,1%	1,16	16,0%	1,08	14,3%	1,43	21,3%
VARIATION REPORT À NOUVEAU	0,70		0,44		1,01		2,32		1,15	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽³⁾⁽⁵⁾	1,07		1,30		1,63		2,59		4,88	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁵⁾	1,69		1,68		2,61		4,88		6,03	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice.

(2) Hors dividende exceptionnel.

(3) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(4) Après affectation du résultat de l'exercice.

(5) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2021	525 929 €	350 517 €	[55 444 €]	66,65 %
2022	738 481 €	525 433 €	[75 107 €]	71,15 %
2023	1 006 660 €	764 210 €	[114 915 €]	75,92 %
2024	1 074 828 €	595 344 €	[119 710 €]	55,39 %
2025	1 046 328 €	651 783 €	[112 640 €]	62,29%

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions.

(2) Après retraitements :

(i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ;

(ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induite par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

Le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives intègre les charges financières liées aux intérêts d'emprunts qui permettent par ailleurs de générer des produits locatifs supplémentaires grâce à l'effet de levier du crédit.

1.5.3 Évolution du taux de distribution et du prix de la part

Pour rappel, votre SCPI ne cible pas un objectif de distribution, mais en priorité de valorisation du capital.

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix moyen acquéreur ⁽²⁾	Dividende versé au titre de l'année	Taux de distribution brut ⁽³⁾	Taux de distribution net ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2021	252,00 €	256,47 €	0,96 €	0,38 %	0,38 %	1,69 €
2022	265,00 €	265,00 €	1,32 €	0,51 %	0,51 %	1,68 €
2023	280,00 €	280,00 €	1,32 €	0,50 %	0,50 %	4,88 €
2024	280,00 €	280,00 €	1,50 €	0,54 %	0,54 %	4,88 €
2025	280,00 €	280,00 €	1,50 €	0,54%	0,54%	6,03 €

(1) Prix de souscription de la dernière augmentation de capital au 1^{er} janvier.

(2) Prix moyen acquéreur (tous frais inclus) pondéré de l'exercice.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

(4) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

Le dividende ordinaire rapporté au prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1 procure une rentabilité de 0,54 % pour l'exercice 2025.

	2025	2024	Date de versement
Dividende annuel par part	1,50 €	1,50 €	Fin janvier N+1



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}

1.5.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Conformément à l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées						59
Montant total des factures concernées (TTC)	0	0	0	955	39 166	40 120
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	4,81%	4,93%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	-					134
Montant total des factures concernées (TTC)	-	15 541	12 501	10 539	56 652	95 235
% du CA de l'exercice (TTC)	-	1,27%	1,02%	0,86%	4,62%	7,76%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 21).

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2025 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	39 330 012	-234 643	39 095 369
+ Cessions d'immeubles ⁽³⁾	0	0	0
+ Plus / moins-values sur cession d'immeubles (brutes)	0	0	0
+ Emprunts	10 608 513	-590 417	10 018 096
- Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-8 135 079	-988	-8 136 067
- Achats d'immeubles (hors frais)	-40 324 613	76 956	-40 247 657
- Investissements immobiliers indirects	0		0
+ Dépôts et cautionnements	44 537	6 075	50 612
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 523 370	-743 017	780 353

(1) Depuis l'origine de la société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts...).

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2025 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.5.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant d'appréhender la variation de trésorerie au cours de l'exercice.

En Euros	2025	2024
Résultat de l'exercice	423 728	606 885
Dotations nettes aux provisions	15 429	-112 633
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	439 157	494 252
Variation du besoin en fond de roulement	-112 414	46 426
Flux net de trésorerie généré par l'activité	326 743	540 678
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-235 372	-1 054 489
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	19 458	154 370
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-215 914	-900 119
Collecte nette	-0	388 360
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-988	-56 097
Dividendes versés au cours de l'exercice	-237 705	-203 907
Nouveaux emprunts contractés		
Remboursements d'emprunts	-589 514	-1 781 098
Variations des dépôts de garantie	-37 031	9 987
Autres variations financières	-903	-1 700
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	-866 141	-1 644 455
Variation de trésorerie	-755 312	-2 003 896
Trésorerie d'ouverture	1 828 595	3 832 492
Trésorerie disponible en fin de période	1 073 283	1 828 595
VARIATION DE TRÉSORERIE	-755 312	-2 003 896



Avenue de Carnot - Paris 17^{ème}

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société, composé de 26 actifs immobiliers détenus en direct, représentant 52 unités locatives, s'établit à 46 966 K€ au 31 décembre 2025.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant BPCE Expertises Immobilières, sous la forme d'une expertise complète lors de l'acquisition, puis tous les trois ans, ainsi que d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

Les travaux de valorisation du patrimoine de fin d'année menés sur SOFIPRIME font ressortir une hausse de +1,4 % à périmètre constant sur un an. Cette progression s'inscrit dans la continuité de la hausse observée en 2024, fait ressortir une revalorisation du patrimoine à +5,2 % depuis 2023. Cette évolution positive sur deux ans contraste avec une baisse des prix au m² du résidentiel parisien de -2,9 % sur la même période (*source Chambre des Notaires de Paris*), et traduit la qualité de la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit la Société depuis 2016, visant la qualité des emplacements et la forte granularité du patrimoine.

1.6.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	41 182 270	46 966 000	46 966 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	3 968 859		3 532 440
Amortissements	- 3 968 859		
Provision pour gros entretiens	-		
SOUS TOTAL	41 182 270	46 966 000	50 498 440
Agencements			
Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immobilisations en cours / sous promesses de vente	212 708		
Immobilisations financières	50 611	50 611	50 611
Liquidités nettes à investir	- 9 520 184	- 9 520 184	- 9 520 184
SOUS TOTAL	- 9 256 864	- 9 469 573	- 9 469 573
Commission de souscription	4 167 208		5 345 330
Amortissements	- 4 167 208		
SOUS TOTAL	0	0	5 345 330
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	31 925 406	37 496 427	46 374 197
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	160 244	160 244	160 244
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2026 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2025	199,23	234,00	289,40

(1) Estimation par un expert immobilier des droits d'enregistrement

(2) y compris la valorisation de l'économie des droits, le cas échéant.

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs de part évoluent comme suit :

En Euros	31/12/2025	31/12/2024	Δ 2025/2024
Valeur comptable / part	199,23	198,57	+ 0,33%
Valeur de réalisation / part	234,00	230,25	+ 1,63%
Valeur de reconstitution / part	289,40	283,72	+ 2,00%

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	80,86%	81,16%
Frais d'acquisition ⁽¹⁾ en € par part	24,8 €	20,4 €
Frais d'acquisition ⁽¹⁾ en % de la valeur de reconstitution	8,56%	7,19%
Frais d'acquisition ⁽¹⁾ en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	7,93%	7,97%
Frais de souscription ⁽¹⁾ en € par part	33,4 €	33,1 €
Frais de souscription ⁽¹⁾ en % de la valeur de reconstitution	11,53%	11,66%

(1) Estimation par un expert immobilier des droits d'enregistrement



Rue des Bleuets - Paris 11^{ème}

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité 2025 pour une part de pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2025
Revenus fonciers bruts	7,48 €
- Frais et charges déductibles	-3,26 €
- Intérêts d'emprunts	-1,07 €
REVENUS FONCIERS NETS	3,15 €
dont revenus fonciers de source française	3,15 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,00 €
PRODUITS FINANCIERS	0,22 €
Rappel dividende ordinaire versé	1,50 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 2,65 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

En Euros	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	227,49 €
Pour les non-résidents fiscaux	227,49 €

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.7.2 Régime fiscal » ci-après

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.7.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré s'il est positif au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025 et 31,4 % à compter du 1^{er} janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 %, relevé à 18,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026, au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la Société de Gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Prélèvement à la source

La mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIPRIME, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres nommés pour une période de trois ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 3 à 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.



Rue Saint-Louis en l'Île - Paris 4^{ème}

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI ;
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes ;
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle au 31 décembre 2025

En tant que SCPI, SOFIPRIME entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne développé par la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale constitutive du 23 août 2016 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne au 31 décembre 2025

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts au 31 décembre 2025

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management ou par SOFIDY.

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 25,11 équivalents temps plein en 2025.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,53 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Événements Post Clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion de SCPI et ses équipes.

À l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

- Sofidy disparaîtra et se verra *de facto* retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;
- Les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre SCPI) seront transférées à TIM ;
- La marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.



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

1.11 Perspectives

Après une phase de repli amorcée en septembre 2022 et un point d'inflexion observé en 2024, le marché résidentiel parisien retrouve progressivement de la vigueur depuis le second semestre 2025. Les volumes de transactions repartent à la hausse et les prix moyens atteignent désormais 9 650€/m² à Paris, en progression de +1,8% sur un an.

Cette dynamique pourrait annoncer une nouvelle norme de marché pour 2026, propice au retour de la confiance des investisseurs. Votre SCPI devrait pleinement bénéficier de ce mouvement, tant en matière de valorisation que de potentiel de plus-values distribuables lors des arbitrages à venir.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion entend poursuivre le programme de cessions d'actifs résidentiels au fil de leur libération, afin de générer des plus-values distribuables.

Elle continuera également à engager des programmes de travaux destinés à améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de SOFIPRIME et à créer durablement de la valeur.

En 2026, votre Société de Gestion s'attachera, à travers une gestion immobilière réactive, à optimiser le taux de recouvrement et à accélérer le programme de cessions.

Forte d'une expérience de près de 40 ans, votre Société de Gestion mettra tout en œuvre pour optimiser la performance de votre épargne.

Pour atteindre ces objectifs, votre SCPI s'appuie sur des atouts solides : une équipe de gestion expérimentée, un patrimoine granulaire, des actifs situés dans des emplacements stratégiques offrant un potentiel de valorisation, ainsi qu'un endettement maîtrisé.

1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - Modification du nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance

L'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifie la composition du conseil de surveillance des SCPI en fixant le nombre minimum de membres de ce conseil à trois et le nombre maximum à douze. Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster les statuts de votre SCPI pour prendre en compte ce nouveau nombre minimum de membres.

Il est précisé que la composition actuelle du Conseil de surveillance de votre SCPI respecte d'ores et déjà ces limites.



Rue François 1^{er} - Paris 8^{ème}

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	36
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	36
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	37
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	39
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	41
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	42
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	43

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIPRIME a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre de mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Objectifs ESG

Le fonds SOFIPRIME s'est fixé l'objectif d'investissement durable d'avoir 35% du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030, ou d'avoir un plan d'action définissant les moyens de remplacement de ces équipements.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR page 67.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



des actifs :
• Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
• Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
• Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement
des collaborateurs :
• Formés en continu aux sujets ESG
• Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG



Cité Bergère - Paris 9^{ème}

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de SOFIDY

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2025
2024

Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



Tikehau Capital

2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative

2021
2020

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR immobilier pour le fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI



2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)










2017 -
2014

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu le score A+ de 4/5 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.	<p>Signatory of:</p> 
Le Groupe Tikehau Capital est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.	
SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOFIPRIME a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitoré les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1 000 m², en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100% des actifs de SOFIPRIME sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m² avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. En 2025, SOFIDY a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1000 m², même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, SOFIDY et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de SOFIDY à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIPRIME. La deuxième phase du projet, qui s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIPRIME prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIPRIME artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



1. Connaître le patrimoine vivant associé à notre patrimoine immobilier
2. Limiter les impacts de nos activités immobilières afin de préserver la biodiversité
3. Faire progresser la valeur écologique de notre portefeuille d'actifs
4. Pérenniser l'accueil de la biodiversité sur nos sites en phase exploitation
5. Communiquer sur nos engagements pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes
6. Intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de Tikehau Capital pour fédérer nos collaborateurs autour de la protection du vivant

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes.

SOFIDY a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽⁴⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

SOFIPRIME incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.

(3) La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

(4) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, SOFIPRIME finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage résidentiel et accessoirement dans les locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, SOFIPRIME contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des logements, commerces, et bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

SOFIPRIME contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIPRIME analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIPRIME définit une activité particulièrement utile au quotidien comme celle qui assure la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIPRIME s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, SOFIPRIME est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. SOFIDY évalue annuellement la proximité des actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives et s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de SOFIPRIME.

2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIPRIME, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOFIPRIME.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. SOFIDY a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

SOFIPRIME a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, SOFIPRIME intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes. Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires. Par ailleurs, SOFIDY applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.⁽²⁾

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable⁽³⁾.

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...), avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIPRIME impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui assurent la gestion technique des actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf



(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs...

(2) <https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

(3) Résultat au 31/12/2025

2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100% des collaborateurs sont formés à la fresque du climat), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable, le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la Société de Gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIPRIME font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR ;
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOFIPRIME utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que SOFIPRIME s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIPRIME travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

Rapport financier sur l'exercice 2025

3

3.1	État du patrimoine	46	3.5	Annexe aux comptes	50
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	50
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	47	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	51
3.3	Engagements hors bilan	47	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	53
			3.5.4	Autres informations	54
3.4	Compte de résultat de l'exercice	48	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	55
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers	55
			3.6.2	Inventaire des placements immobiliers directs	55

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

2

3.1 État du patrimoine

3

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2025		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	41 182 270	46 966 000	41 023 854	46 328 000
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	212 708		232 166	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	0		-5 000	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	41 394 978	46 966 000	41 251 020	46 328 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	50 611	50 611	44 536	44 536
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	256 527		188 512	
Autres créances	13 776		18 065	
Provisions pour dépréciation des créances	-51 392		-30 963	
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 073 283	1 073 283	1 828 595	1 828 595
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	1 342 806	1 342 806	2 048 745	2 048 745
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-17 475	- 17 475	- 17 475	- 17 475
DETTES				
Dettes financières	-10 204 065	-10 204 065	-10 825 438	-10 825 438
Dettes d'exploitation	-502 784	-502 784	-517 302	-517 302
Dettes diverses	-88 054	-88 054	-111 578	-111 578
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-10 812 378	-10 812 378	-11 471 793	-11 471 793
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0	0	-8 038	-8 038
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	0	0	-8 038	-8 038
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	31 925 406		31 819 935	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		37 496 427		36 896 914

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	24 357 088		0	24 357 088
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	14 972 924		-234 643	14 738 281
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-8 135 078		-988	-8 136 067
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles, sorties d'immobilisations et titres financiers contrôlés	-157 687		157 687	0
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	414 244	368 444		782 688
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	606 885	-606 885		0
Acomptes sur distribution	-238 441	238 441	-240 313	-240 313
TOTAL GÉNÉRAL	31 819 935	0	105 471	31 925 406

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	Exercice N ⁽¹⁾ clos le 31 décembre 2025	Exercice N-1 ⁽¹⁾ clos le 31 décembre 2024
Dettes garanties ⁽²⁾	10 006 633	10 596 147
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽³⁾	0	0
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles.

(3) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

3.4 Compte de résultat de l'exercice

3

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2025	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	1 039 241	1 070 564
Charges facturées	128 555	111 042
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	7 087	4 264
Reprises de provisions pour créances douteuses	22 199	105 343
Reprises de provisions pour gros entretiens	5 000	50 000
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières		79 729
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	1 202 082	1 420 942
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	128 555	111 042
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	111 713	91 155
Travaux de gros entretiens		38871
Frais d'acquisitions		79 729
Dotations aux provisions pour gros entretien		5 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	42 628	37 710
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	170 888	193 442
Autres charges immobilières	85 406	143 241
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	539 191	700 191
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	662 891	720 751
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation		56 097
Autres produits	3	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	3	56 099
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	112 640	119 710
Commission de souscription		56 097
Diverses charges d'exploitation	155 706	121 557
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	268 347	297 364
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-268 344	-241 266

4

5

6

7

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2025	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	28 681	123 918
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	28 681	123 918
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER	28 681	123 918
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	500	3 482
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	500	3 482
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	500	3 482
RÉSULTAT NET	423 728	606 885

3.5 Annexe aux comptes

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription (y compris la TVA non récupérable) de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (BPCE Expertises Immobilières) a procédé, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les trois ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2025, tous les actifs du patrimoine ont fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenus à la valeur vénale d'expertise hors droits et hors frais.

Rubrique comptable	Compte N-1 publiés (ANC 2018-06)	Impact du règlement ANC 2022-06	Comptes N-1 retraités (ANC 2022-06)	Comptes N (ANC 2022-06)
COMPTE DE RÉSULTAT				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 420 942		1 341 213	1 202 082
Dont Transfert de charges immobilières	79 729	- 79 729	-	0
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	700 191		620 462	539 191
Frais d'acquisitions	79 729	- 79 729	-	0
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	720 751		720 751	662 891
PRODUITS D'EXPLOITATION	56 099		2	3
Transfert de charges d'exploitation	56 097	- 56 097	-	0
CHARGES D'EXPLOITATION	297 364		241 268	268 347
Commission de souscription	56 097	- 56 097	-	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 241 266		- 241 266	- 268 344
RÉSULTAT FINANCIER	123 918		123 918	28 681
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 482		3 482	500
RÉSULTAT NET	606 885		606 885	423 728

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	41 023 854	235 372	76 956	41 182 270
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours				
Immobilisations travaux en cours	232 166	208 131	227 590	212 708
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	44 536	6 075	0	50 611
TOTAL	41 300 557	449 579	304 546	41 445 589

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles pour 40 247 657 € ;
- les immobilisations de remplacement pour 757 334 € ;
- les immobilisations de création pour 177 279 € ;
- les immobilisations en cours sur travaux pour 212 708 €.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières autres que les titres de participations (50 611 €) correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires et fonds travaux constitués auprès des syndicats de copropriété.

État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
Créances				
Dépréciation de créances douteuses	30 963	42 628	22 199	51 392
PROVISIONS				
Pour risques et charges	17 475	0	0	17 475
Pour gros entretiens	5 000	0	5 000	0
TOTAL	53 438	42 628	27 199	68 867

Provisions pour créances douteuses

La provision pour créances douteuses constituée au 31 décembre 2025, d'un montant total de 51 392 €, couvre notamment 38 431 € relatifs aux loyers et charges impayés de deux locataires de l'immeuble situé rue Saint-Jacques, 7 083 € concernant un ancien locataire de l'immeuble rue Saint-Antoine, 1 867 € dus par un locataire de l'immeuble rue Jules-Chaplain et 4 011 € relatifs à un locataire de l'immeuble rue Saint-Louis-en-l'Île.

Provisions pour risques et charges d'exploitation

La provision pour risques et charges de 17 745 € constituée en 2023 vise à couvrir un litige au titre de la liquidation judiciaire de l'entreprise de menuiserie à laquelle un acompte avait été versé à la commande pour les appartements situés rue Saint-Antoine.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2025	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2025
Dépenses de l'exercice N	5 000	0	5 000	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1				
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+5				

La provision constituée en 2023 de 5 000 € concernant le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue Saint Louis en l'Île (4^{ème} arrondissement) a été reprise en 2025.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 205 135 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Locataires charges à rembourser :	157 334
Locataires et comptes rattachés :	41 627
Créances douteuses (avant provisions) :	57 567
Provisions pour dépréciations de créances :	-51 392
TOTAL	205 135

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Les autres créances s'élèvent à 13 776 € et sont constituées par :

- des acomptes sur charges dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 4 060 € ;
- des acomptes sur charges en attente de régularisation versés aux notaires dans le cadre des dernières acquisitions pour 4 104 € ;
- des créances fiscales, soit 3 571 € ;
- la TVA sur les factures non parvenues soit 2 041 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de « disponibilités » en banque à hauteur de 1 073 283 €.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 502 784 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2025
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	240 429
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de gestion : 38 799 €)	73 012
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	176 174
Dettes fiscales / TVA	2 527
Clients créditeurs (paiements perçus d'avance)	8 424
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	2 218
TOTAL	502 784

Dettes diverses

Les dettes diverses sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2025
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	58 153
Créditeurs divers	29 901
TOTAL	88 054

Dettes financières

Les dettes financières de la SCPI SOFIPRIME s'élèvent à 10 204 065 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2025
Dettes bancaires	10 006 633
Intérêts courus non échus	11 464
Dépôts de garantie	185 969
TOTAL	10 204 065

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû de la dette bancaire (10 006 633 €) de SOFIPRIME se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	598 056	3 404 922	1 728 655	5 731 633
Emprunts « in fine »		4 275 000		4 275 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	598 056	7 679 922	1 728 655	10 006 633

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2025
Prime d'émission de début de période	6 837 846
Augmentation des primes d'émission	
Écarts sur remboursements de parts	
Écarts sur dépréciations d'actifs	
Frais d'achats et amortissements	-988
Prélèvement sur la prime d'émission	-234 643
Commission de souscription	
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2025	6 602 214

Résultat de l'exercice

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 RESSORT À :	423 728
L'acompte sur dividende versé en janvier 2026 s'est élevé à :	-240 313
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	183 416

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2025
les loyers	1 039 241
les charges et taxes refacturées	128 555
les produits annexes	7 087
les reprises de provisions pour créances douteuses	22 199
les reprises de provisions pour gros entretiens	5 000
TOTAL	1 202 082

Les reprises de provisions pour créances douteuses (22 199 €) viennent principalement couvrir le règlement d'impayés à hauteur de 8 538 € pour des locataires de rue Saint-Jacques à Paris (5^{ème}) ainsi que le règlement d'impayés à hauteur de 13 661 € par un locataire de l'avenue Carnot. Ces reprises sont à mettre en regard des dotations effectuées pour 42 628 €.

Charges de l'activité immobilière

On distingue :

En Euros	2025
les charges ayant leur contrepartie en produits	128 555
<i>dont charges récupérables</i>	98 599
<i>dont taxes récupérables</i>	29 956
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables	111 713
les dépréciations pour créances douteuses	42 628
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	170 888
le poste « autres charges immobilières »	85 409
<i>dont taxes non récupérables</i>	83 553
<i>dont assurances</i>	1 854
TOTAL	539 193

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti lorsque les baux repris ou signés par SOFIPRIME ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets avec un minimum par actif de 10 € par m² loi carrez ainsi que 3 % HT du montant des travaux réalisés au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée sur l'exercice au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 112 640 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 155 706 €, sont constituées :

En Euros	2025
des honoraires divers	35 285
<i>dont autres honoraires</i>	22 718
<i>dont honoraires de relocation</i>	5 760
<i>dont honoraires de gestion technique et autres</i>	2 691
de la TVA non récupérable	26 821
des frais postaux	22 457
des frais d'actes et contentieux	23 920
des frais annuels d'expertise de BPCE Expertises Immobilières	14 225
des frais bancaires	9 234
des honoraires du Commissaire aux Comptes	8 016
des honoraires du dépositaire	6 000
des jetons de présence	6 000
des frais de voyages et déplacements	2 321
de la Contribution Foncière des Entreprises / CVAE	1 081
de concours divers	347
TOTAL	155 706

Il n'y a pas de nouvelles dotations aux provisions pour risques et charges sur l'exercice 2025

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 28 681 € et est constitué principalement d'intérêts de placement de la trésorerie.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas d'engagement de votre SCPI (promesses ou engagements fermes signés) dans un investissement immobilier et aucune cession d'actif immobilier n'est en cours.

Dettes garanties

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la Banque Européenne Crédit Mutuel, le Crédit Agricole Île-de-France, la Caisse d'Épargne, la Banque Palatine et la Société Générale, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés par emprunt : rue François 1^{er} (Paris 8^{ème}), rue des Francs-Bourgeois (Paris 4^{ème}), rue Madame (Paris 6^{ème}), rue Saint Louis en l'Île (Paris 4^{ème}), rue des Écoles (Paris 5^{ème}), rue Servandoni (Paris 6^{ème}), rue Sainte Croix Bretonnerie (Paris 4^{ème}), rue de la Pompe (Paris 16^{ème}), rue du Rocher (Paris 8^{ème}), avenue de Ségur (Paris 7^{ème}), rue des Bluets (Paris 11^{ème}), rue Saint-Jacques (Paris 5^{ème}), avenue du Général Michel Bizot (Paris 12^{ème}), rue de Châteaudun (Paris 9^{ème}), rue des Archives (Paris 4^{ème}) et rue Ordener (Paris 18^{ème}).

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, SOFIDY, Société de Gestion de la SCPI, a facturé à SOFIPRIME au titre de l'exercice 2025, une commission de gestion d'un montant de 112 640 € HT et une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux d'un montant de 6 465 € HT.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la Société à l'occasion des arbitrages à venir.

En Euros	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale » ⁽¹⁾	Plus-values latentes
Actifs immobiliers	41 004 991	46 966 000	5 961 009	40 863 794	46 328 000	5 464 206
TOTAL	41 004 991	46 966 000	5 961 009	40 863 794	46 328 000	5 464 206

(1) Source : valeurs d'expertises selon BPCE Expertises Immobilières

3.6.2 Inventaire des placements immobiliers directs

			Typologie		Surface ⁽¹⁾ (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais ⁽²⁾ (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75008	38 RUE FRANÇOIS 1 ^{ER}	HAB		54	14/09/2016	3 008 900	12 407	321 276	3 342 583
			HAB		97					
			HAB		89					
PARIS	75006	50 RUE MADAME	HAB		117	01/06/2017	1 500 000	16 942	191 287	1 708 229
PARIS	75004	29 ^{BIS} RUE DES FRANCS-BOURGEOIS	HAB		47	12/07/2017	543 200	0	68 548	611 748
PARIS	75004	30 RUE SAINT LOUIS EN L'ILE	HAB		48	29/09/2017	691 000	4 217	59 316	754 533
PARIS	75005	25 RUE DES ÉCOLES	C		53	15/12/2017	705 000	0	90 450	795 450
PARIS	75006	19 RUE SERVANDONI	HAB		164	21/12/2017	1 600 000	31 283	203 259	1 834 542
PARIS	75004	39 RUE SAINTE-CROIX-DE-LA-BRETONNERIE	C		268	26/07/2018	2 226 000	0	174 855	2 400 855
PARIS	75016	143/145 RUE DE LA POMPE	HAB		119	05/10/2018	1 320 000	6 493	100 028	1 426 521
PARIS	75008	62 RUE DU ROCHER	HAB		17	03/07/2019	1 100 000	-16 418	171 154	1 254 736
			HAB		148					
PARIS	75007	2 ^{BIS} AVENUE DE SÉGUR	HAB		50	23/10/2019	700 000	66 591	52 710	819 301
PARIS	75004	121/123 RUE ST ANTOINE	HAB		60	10/12/2019	2 180 000	156 819	165 203	2 502 022
			CIVIL		117					
			CIVIL		64					
PARIS	75011	19 RUE DES BLUETS	HAB		63	05/11/2020	3 070 000	9 578	244 100	3 323 678
			HAB		64					
			HAB		62					
			HAB		52					
			HAB		125					
PARIS	75005	69 RUE ST JACQUES	C		43	27/04/2021	2 235 000	54 803	286 891	2 576 694
			HAB		32					
			HAB		60					
			HAB		51					
PARIS	75012	100 AVENUE DU GÉNÉRAL MICHEL BIZOT	HAB		76	28/05/2021	1 100 000	53 872	103 606	1 257 478
			HAB		73					
PARIS	75009	10 RUE DE CHÂTEAUDUN	C		93	09/06/2021	2 700 000	88 022	316 567	3 104 589
			C		147					
PARIS	75004	48 RUE DES ARCHIVES	C		118	14/04/2022	3 650 000	15 017	316 417	3 981 434
			C		105					
			C		46					
PARIS	75018	185 BIS RUE ORDENER	C		101	30/06/2022	2 775 000	0	205 063	2 980 063
			HAB		97					
			HAB		97					
			HAB		69					
PARIS	75006	167 RUE DE RENNES	HAB		74	12/07/2022	816 000	0	92 873	908 873

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

2

3

4

5

6

7

			Typologie	Surface ⁽¹⁾ (en m ²)	Date d'achat	Prix d'achat hors frais ⁽²⁾ (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75006	4 BIS RUE JULES CHAPLAIN	HAB	81	12/07/2022	950 000	12 631	117 900	1 080 531
			CIVIL	13					
PARIS	75014	27 RUE DEPARCIEUX-69 RUE DAGUERRE	HAB	39	18/10/2022	380 000	0	28 041	408 041
PARIS	75011	41 RUE DE CHARONNE-1 RUE KELLER	HAB	21	15/12/2022	1 400 000	0	95 777	1 495 777
			HAB	36					
			HAB	27					
			HAB	56					
PARIS	75011	8 BOULEVARD DES FILLES DU CALVAIRE - 99 RUE	HAB	46	10/03/2023	871 200	0	76 829	948 029
		AMELOT	HAB	50					
PARIS	75017	179 BOULEVARD PEREIRE	HAB	29	13/04/2023	250 000	0	23 357	273 357
PARIS	75017	183 BOULEVARD PEREIRE	HAB	84	13/04/2023	1 580 000	10 434	147 619	1 738 053
			HAB	78					
PARIS	75017	28 AVENUE CARNOT	HAB	133	13/04/2023	1 476 000	0	137 902	1 613 902
PARIS	75017	32 AVENUE CARNOT	HAB	97	13/04/2023	1 050 000	0	98 101	1 148 101
PARIS	75009	14/16 CITÉ BERGÈRE	HAB	92	06/08/2024	605 000	0	79 729	684 729
TOTAL				4 040		40 482 300	522 691	3 968 857,6	44 973 848

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans.

(2) Dont 423,6 K€ d'honoraires d'agence inclus dans le prix et acquitté par le vendeur.

**Rapport du conseil
de surveillance
à l'Assemblée Générale**

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI SOFIPRIME clôturé le 31 décembre 2025.

Le Conseil s'est réuni à quatre reprises : le 04 mars 2025, le 26 mai 2025, le 21 octobre 2025 puis le 03 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. L'ensemble du Conseil a été tenu régulièrement informé par la Société de Gestion des opérations effectuées ou en cours ainsi que de l'évolution des indicateurs de performance.

Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant l'appréciation de la situation d'ensemble, l'évolution du capital, le patrimoine déjà constitué, la gestion locative, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et les perspectives 2026.

Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La Société de Gestion a lancé le 1^{er} juin 2023 une cinquième augmentation de capital d'un montant initial de 7,65 M€, au prix de 280 € par part, soit une hausse de 5,7 % par rapport à la précédente opération. Le contexte économique défavorable marqué par la hausse des taux d'intérêt et la volatilité des marchés qui ont particulièrement touché le secteur immobilier, a freiné la collecte, qui n'a pas atteint le niveau attendu malgré deux prorogations. Face à cette situation, une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée au 1^{er} avril 2025 et a approuvé la réduction du montant de l'augmentation de capital au niveau des souscriptions effectivement recueillies, soit 1,8 M€.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET GESTION LOCATIVE

Notre SCPI n'a pas réalisé d'investissement et d'arbitrage en 2025.

L'endettement de notre SCPI affiche un niveau de levier mesuré avec un endettement de 10,0 M€, soit 21,3 % du patrimoine (contre 22,9 % du patrimoine à la fin de 2024), et un taux d'intérêt moyen de 1,66 %, intégralement à taux fixe.

Au cours de l'exercice 2025, les actions menées en gestion locative ont permis de relouer un local commercial vacant depuis début 2024, pour un loyer annuel de 32 K€ HT. Ce loyer, en baisse de -7,6 % par rapport au précédent, permet toutefois un réalignement sur la valeur locative de marché et sécurise les flux locatifs. Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par SOFIPRIME s'élève à 84,01 % sur l'exercice 2025, en baisse par rapport à 2024 (88,52 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par la libération d'une surface de bureaux située rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, et par la libération de logements qui demeurent vacants en vue d'être cédés dans les meilleures conditions pour cristalliser des plus-values.

Les actions menées par les équipes de SOFIDY permettent à la SCPI SOFIPRIME d'obtenir un taux de recouvrement élevé des loyers et charges de l'année 2025 de 95,27 % à la date de rédaction du rapport⁽¹⁾.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de SOFIPRIME affiche une hausse de la valeur du patrimoine de +1,4 % à périmètre constant sur un an illustrant la solidité et la résilience de ce produit d'épargne dans un contexte chahuté, la politique d'investissement sélective menée et la qualité intrinsèque du positionnement stratégique de SOFIPRIME orienté vers le résidentiel parisien. La valeur de reconstitution par part s'établit à 289,40 € en 2025 en hausse de +2,0 % par rapport à 2024 (283,72 €).

RÉSULTATS

Les comptes sociaux de la SCPI SOFIPRIME qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil qui les approuve sans réserve.

L'exercice 2025 s'est clôturé par un bénéfice de 423 728 €, soit 2,64 € par part. Le dividende par part au titre de l'exercice 2025 se situe à 1,50 €, stable par rapport au dividende de 2024, le solde du résultat alimentant le report à nouveau le portant à 6,03 € et la valorisation des parts.

PERSPECTIVES

Des discussions régulières ont lieu avec la Société de Gestion sur la situation de blocage de SOFIPRIME et le peu d'intérêt actuel côté collecte. Ces discussions se poursuivront courant 2026.

FUSION DE SOFIDY DANS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital a souhaité créer une plateforme immobilière unifiée regroupant l'ensemble de ses expertises immobilières, dont celle de Sofidy. La création de cette plateforme constituée au sein de Tikehau Investment Management a entraîné la fusion de Sofidy dans Tikehau Investment Management et de ce fait le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de Tikehau Investment Management. Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a été informé de ce projet et s'est assuré de la pérennité de la stratégie et des équipes de gestion. Ce changement de Société de Gestion a été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2026.

CONCLUSION

Je remercie tous les Membres du Conseil de Surveillance pour leur travail et leur implication dans le Conseil.

Nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion SOFIDY et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission et qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

Le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Nous vous recommandons donc d'adopter l'ensemble des résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

Christine REMACLE
Présidente du Conseil de Surveillance

(1) au 16/03/2026

Rapports du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport du commissaire aux
comptes
sur les comptes annuels
(exercice clos au 31 décembre 2025) **60**

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées (exercice clos
le 31 décembre 2025) **62**

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (exercice clos au 31 décembre 2025)

À l'Assemblée Générale de la société SOFIPRIME,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIPRIME, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés, sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent, en vertu de ces normes, sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes, relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « 3.5.1 Information sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation – Principes et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, concernant l'incidence de la première application du règlement ANC n°2022-06 relatif au changement de méthode comptable.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées, s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme mentionné dans la partie « observation » du présent rapport, la note de l'annexe « 3.5.1 Information sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation – Principes et méthodes comptables » expose le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Comme précisé dans la note 3.5.1 de l'annexe, les valeurs des placements immobiliers, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtees par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels, des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels, des informations relatives aux délais de paiement, mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle, conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires, relatives à la continuité d'exploitation, et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé, conformément aux normes d'exercice professionnel, permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs, et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude, est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit, afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues, et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations le concernant, fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements, ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs, pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels, au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels, et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents, de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Bry-sur-Marne, le 24 mars 2026

FITECO,

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'Assemblée Générale de la société SOFIPRIME,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Le présent rapport reprend, en application de l'article 17 des statuts, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés, ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions, en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données, avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs.

Conformément à l'article 16 de vos statuts mis à jour le 1er août 2022 :

- Votre société verse au titre de la rémunération de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets avec, depuis le 30 juin 2020, un minimum par actif de 10 € par m² loi carrez.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé au cours de l'exercice 2025 un montant de 112 640,35€.

- La Société de Gestion perçoit une commission égale à 3 % HT du montant des travaux réalisés au titre du suivi et du pilotage et de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au titre de cette convention, la société a comptabilisé un montant de 6 465,27€ €.

- La rémunération de la Société de Gestion SOFIDY pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour l'étude et l'exécution des programmes d'investissements ainsi que pour la prospection des capitaux s'élève à 10 % HT du montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Au titre de cette convention, aucun montant n'a été prélevé sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2025.

- La Société de Gestion perçoit une rémunération sur les cessions d'immeubles égale à 3,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société.

À ce titre, la société n'a enregistré aucune rémunération en l'absence de cession d'immeuble intervenue sur l'exercice 2025.

- La Société de Gestion perçoit au titre de la convention sur les cessions de parts sociales soit 5 % HT de la transaction (prix d'exécution) si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de ventes, en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire ; soit des frais de dossier forfaitaires pour 100 € HT par cessionnaire si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

Au titre de cette convention, la société n'a enregistré aucune rémunération sur l'exercice 2025.

Fait à Bry-sur-Marne, le 24 mars 2026

FITECO

Commissaire aux Comptes

Représenté par Erwan GUINARD, Associé

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises
à l'Assemblée Générale Ordinaire

64

6.2 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale extraordinaire

65

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 423 728,32 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2025	423 728,32
Report à nouveau des exercices antérieurs	782 687,99
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	1 206 416,31

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 1 206 416,31 € à affecter à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 240 312,75 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 966 103,56 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 1,50 €.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du solde du poste "prime d'émission" constaté à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 50 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI en application de l'article 14 des statuts. Ce montant maximal tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 6 000 € pour l'année 2026 nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, Madame Christine REMACLE, de la SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- Monsieur Philippe CABANIER ;
- Monsieur Bernard MOYON.

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Madame Christine REMACLE ;
- la SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de BPCE Expertises Immobilières est arrivé à échéance, décide de nommer l'expert immobilier indépendant CUSHMAN & WAKEFIELD pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement Général de l'AMF et R. 214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2026 sous réserve de l'acceptation de cette nomination par l'Autorité des Marchés Financiers.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025, et après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de modifier la composition du conseil de surveillance des SCPI en fixant le nombre minimum de membres de ce conseil à trois et le nombre maximum à douze.
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 17 – Conseil de Surveillance

Article 17.1 Nomination

- Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept Associés au moins et de douze Associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

Article 17 – Conseil de Surveillance

Article 17.1 Nomination

- Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de trois Associés au moins et de douze Associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

(...)

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

Rapport périodique SFDR

7

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SOFIPRIME (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital fixe de droit français

Identifiant d'entité juridique : SCPI00004259

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 35 % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIPRIME géré par SOFIDY promeut la caractéristique environnementale, suivante :

- La limitation des émissions de gaz à effet de serre, avec l'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIPRIME met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte de la caractéristique environnementale qu'a choisi le fonds SOFIPRIME, un indicateur de suivi est mis en place :

- Pourcentage des actifs du fonds utilisant des systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs de suivi du fonds	2025	2024	2023	2022	2024 - 2025	Sources & Méthodologie
Pourcentage des actifs du fonds utilisant des systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements.	46%	48%	38%	37%	- 2%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'une source de chauffage urbain ou électrique pour le système de chauffage ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements, sur le total des actifs immobiliers du fonds. <i>Sources de données : 100% de données réelles Calculée sur 100% des actifs en valeur</i>
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100%	100%	100%	100%	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds. <i>Sources de données : 100% de données réelles Calculée sur 100% des actifs en valeur</i>
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.	100%	100%	100%	94%	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds. <i>Sources de données : 100% de données réelles Calculée sur 100% des actifs en valeur</i>

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIPRIME s'est fixé l'objectif d'investissement durable d'avoir 35 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030 ou d'avoir un plan d'action définissant les moyens de remplacements de ces équipements.

Sur l'exercice 2025, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Objectifs SFDR	2025	2024	2023	2022	Source & Méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	45%	46%	38%	37%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, sur le total des actifs du fonds. <i>Sources de données : 100% données réelles Calculée sur 100% des actifs en valeur</i>

En 2024, l'objectif d'investissement durable a été adapté, avec une modification des indicateurs liés à l'objectif, ainsi que de la méthode de calcul. Le pourcentage associé prend désormais en compte au dénominateur la valeur totale des actifs du fonds. L'évolution des résultats depuis 2024 est due en grande partie à ces modifications méthodologiques.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 39-40 (Section 2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant).

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

SOFIPRIME met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIPRIME, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative. Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPRIME, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à assurer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2025, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWhEF/m²
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

PAI (Incidences négatives)	2025	2024	2023	2022	Source & Méthodologie
Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	0%	0%	0%	0%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds <i>Sources de données : 100% données réelles Calculée sur 100% des actifs en valeur</i>
Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	93%	94%	94%	100%	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). <i>Sources de données : 100% données réelles Calculée sur 100% des actifs en valeur</i>
Emissions de GES (kgCO₂eq)⁽¹⁾	Scope 1 : 344001 Scope 2 : 6135 Scope 3 : 53474 Total : 94010	Scope 1 : 0 Scope 2 : 0 Scope 3 : 33291 Total : 33291	Scope 1 : 0 Scope 2 : 0 Scope 3 : 30177 Total : 30177	Scope 1 : 0 Scope 2 : 0 Scope 3 : 26367 Total : 26367	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. <i>Sources de données : 100% données estimées Calculée sur 100% des actifs en valeur.</i>
Intensité énergétique (pondérée par la valeur)⁽¹⁾	165 kWh/m ²	143 kWh/m ²	142 kWh/m ²	139 kWh/m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. <i>Source de données : 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.</i>

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIPRIME, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossile.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et gestion par la définition d'un plan d'action et d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un "plan d'action" se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentés dans le tableau ci-dessus.



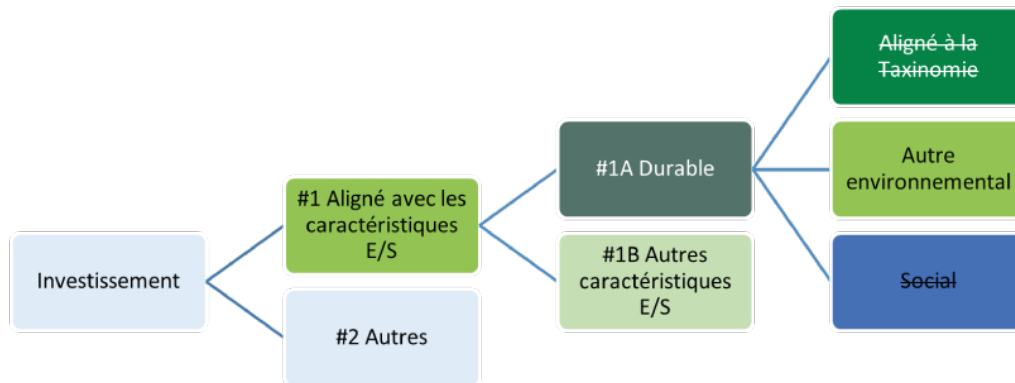
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'année 2025.

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?



Quelle était l'allocation des actifs ?

La SCPI SOFIPRIME s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 35 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
 - 35 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ,
 - 0 % ont un objectif social.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Il n'y a pas eu d'investissements au cours de l'année 2025.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI SOFIPRIME n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son chiffre d'affaires dans des activités alignées avec la taxinomie de l'UE.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

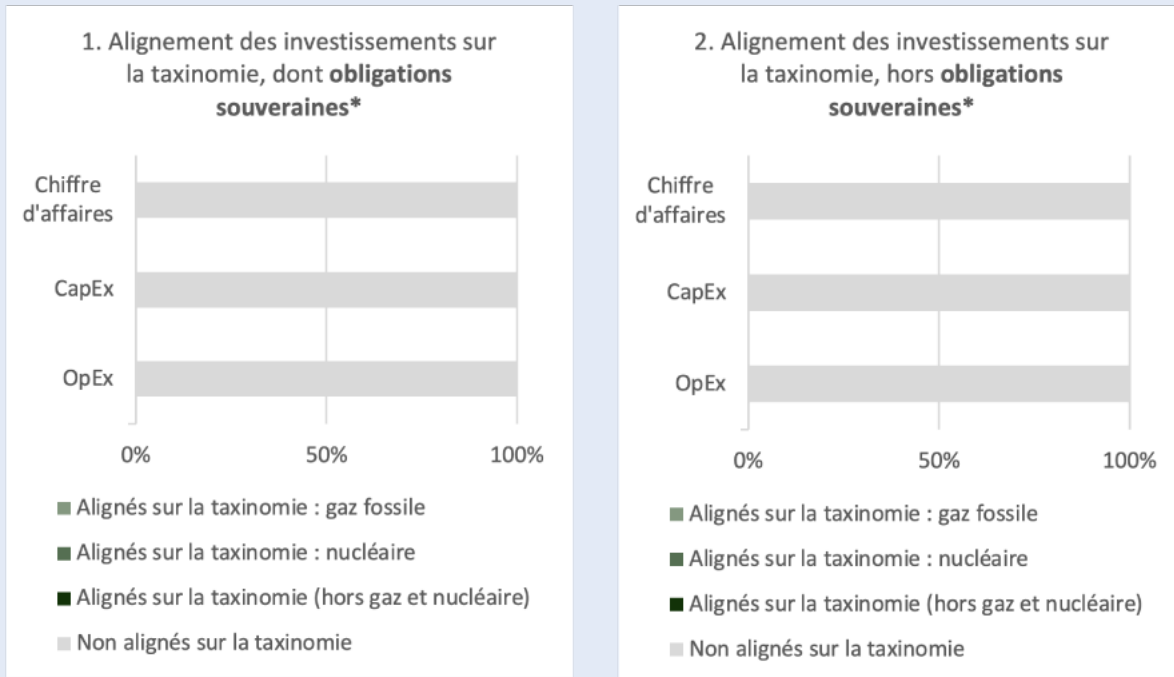
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- Oui :
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non la SCPI SOFIPRIME n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.

- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SCPI SOFIPRIME dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrit ci-dessus.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de droite p 75. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

1

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 35 %

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.

4



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI SOFIPRIME n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

5



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investis.

6



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concernée.

7



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

SOFIDY 03-2026 | DOCUMENT RÉALISÉ PAR SOFIDY | PHOTOS SYLVAIN BARDIN, PHILIPPE CABARET | RA-SFP-032026-FR-2-28887