



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



## ACTUALITÉS

Chers Associés,

En ce début d'année 2022 marqué par un contexte de tensions géopolitiques et de reprise de l'inflation, votre SCPI fait une nouvelle fois preuve d'une forte résilience comme en témoigne les bonnes performances du trimestre avec un taux d'occupation financier en progression pour s'établir à 88,65 %<sup>(1)</sup> sur le trimestre écoulé.

Votre SCPI aborde 2022 dans de bonnes conditions pour poursuivre son développement avec près de 9 M€ d'investissements sécurisés qui devraient être réalisés au cours du second trimestre 2022.

Votre Société de Gestion a lancé le 21 juillet 2021 une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 15 M€ sur la base d'un prix de souscription de 265 € (+5,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation) permettant de poursuivre le développement de votre SCPI et la mutualisation de son patrimoine. Cette augmentation de capital sera clôturée le 31 juillet 2022.

La pierre-papier devrait continuer de jouer son rôle de valeur refuge en 2022 et constituer, lorsque le patrimoine est bien placé et de qualité comme pour votre SCPI dédiée au logement haut de gamme parisien, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section "Taux d'occupation".

## ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe

## CAPITAL AU 31 MARS 2022

Valeur nominale :	152 €
Dernier prix de souscription :	265 €
Capital social :	20 110 512 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 265 €) :	35 061 090 €
Nombre d'associés :	505
Nombre de parts :	132 306

## ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

## Total des souscriptions du 21/07/2021 au 31/03/2022 :

Nombre de parts souscrites :	22 368
Capital nominal :	3 399 936 €
Prime d'émission :	2 527 584 €
Capitaux collectés :	5 927 520 €

Cessions directes entre associés depuis le début de l'exercice : 159 parts.

## DONNÉES FINANCIÈRES

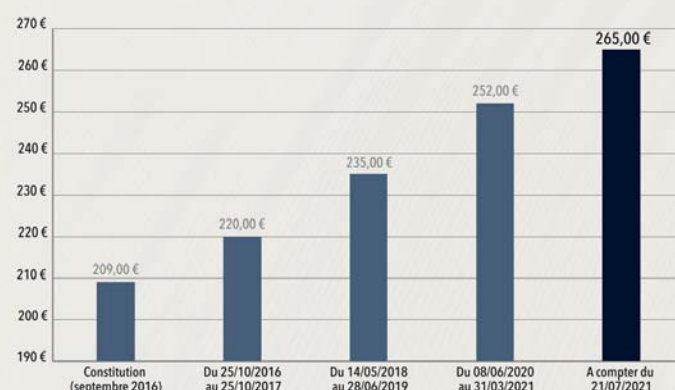
## SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2020	2021
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values dont prélèvement sur le report à nouveau	0,96 €	0,96 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N-1	235,00 €	252,00 €
Taux de distribution sur prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1 = (a)/(b)	0,41 %	0,38 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	235,00 €	252,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	252,00 €	256,47 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part <sup>(1)</sup>	+7,23 %	+1,78 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. SOFIPRIME ayant été créée récemment, la Société de Gestion ne communique pas encore sur le taux de rendement interne (TRI) de la SCPI qui constitue un indicateur de performance sur le long terme.

## HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



**DISTRIBUTION**

**L'objectif de performance de la SCPI est orienté (sans garantie) vers une appréciation régulière du prix de la part associée à une politique de distribution de dividendes moins élevée que la moyenne du secteur.**

**DIVIDENDES DE L'EXERCICE**

En € par part	Rappel 2021	Prévision 2022	Date de versement
Dividende annuel par part <sup>(1)(2)</sup>	0,96 €	Environ 0,96 €	Fin janvier n+1
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	0,38 %		-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

Votre SCPI ne distribue qu'un seul acompte sur dividende par an au mois de janvier.

La Société de Gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2022 au mieux de ses connaissances à la date du 14 avril 2022 (soit environ 0,96 €/part), objectif qui sera ajusté au cours des prochains trimestres.

**INVESTISSEMENTS**

Au 31 mars 2022, SOFIPRIME est engagée sous promesse d'achat dans des investissements pour un montant total de **8,9 M€**. Ces engagements portent sur :

- un ensemble immobilier composé d'un appartement de deux pièces et de deux commerces en pied d'immeuble situé au plein cœur du 4<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier du Marais ;
- un ensemble immobilier composé d'un appartement de quatre pièces et d'une chambre de service dans un immeuble en brique et pierre meulière du 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à proximité du Jardin du Luxembourg dans le quartier étudiant et touristique d'Assas ;
- un portefeuille composé de trois appartements et d'un commerce en pied d'immeuble dans un bel immeuble en pierre de taille situé dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris dans le quartier résidentiel et commerçant des Grandes Carrières ;
- un portefeuille composé d'un appartement de quatre pièces et d'une chambre de service dans un bel immeuble en pierre de taille au plein cœur du 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris dans le quartier très recherché de Notre Dame des Champs.

D'autres investissements sont actuellement à l'étude.

**ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE**

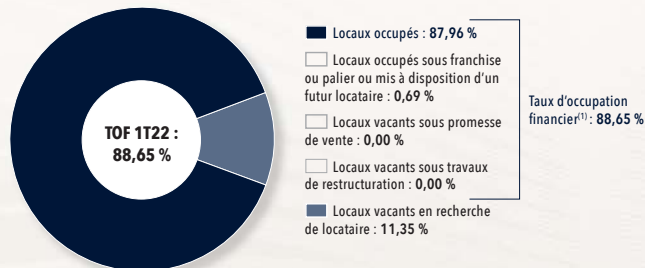
**TAUX D'OCCUPATION**

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2022 s'établit à **88,65 %** (nouvelle méthodologie<sup>(1)</sup>).

2T21	3T21	4T21 (ancienne méthode <sup>(1)</sup> )	4T21 (nouvelle méthode <sup>(1)</sup> )	1T22 (nouvelle méthode <sup>(1)</sup> )
90,06 %	88,62 %	88,60 %	88,60 %	<b>88,65 %</b>

La légère hausse du taux d'occupation s'explique principalement par la relocation en fin de trimestre à une librairie spécialisée à un loyer annuel de 31 K€ HT HC du commerce situé rue Saint-Jacques suite à la finalisation des travaux de modernisation ainsi que par la relocation du studio situé rue Rocher. La commercialisation des appartements de la rue Saint-Jacques se poursuit.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2022 des locaux s'établit à 92,26 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 31 mars 2022, la vacance est répartie sur 3 unités locatives.



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Nous présentons ici le calcul de l'indicateur selon la nouvelle méthodologie.

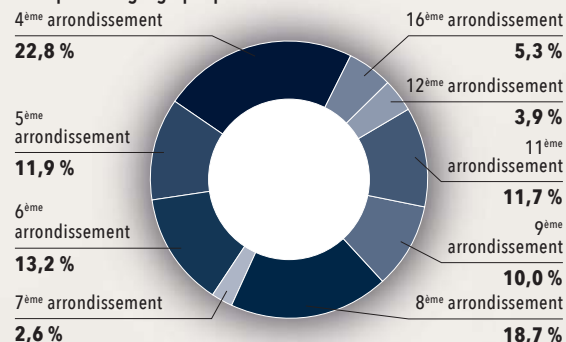
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 138 278 €.

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2022**

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2022 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)**

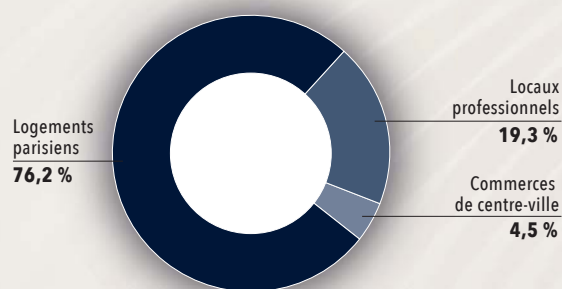
Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué principalement de murs de logements à Paris, se décompose de la manière suivante :

**Par répartition géographique**

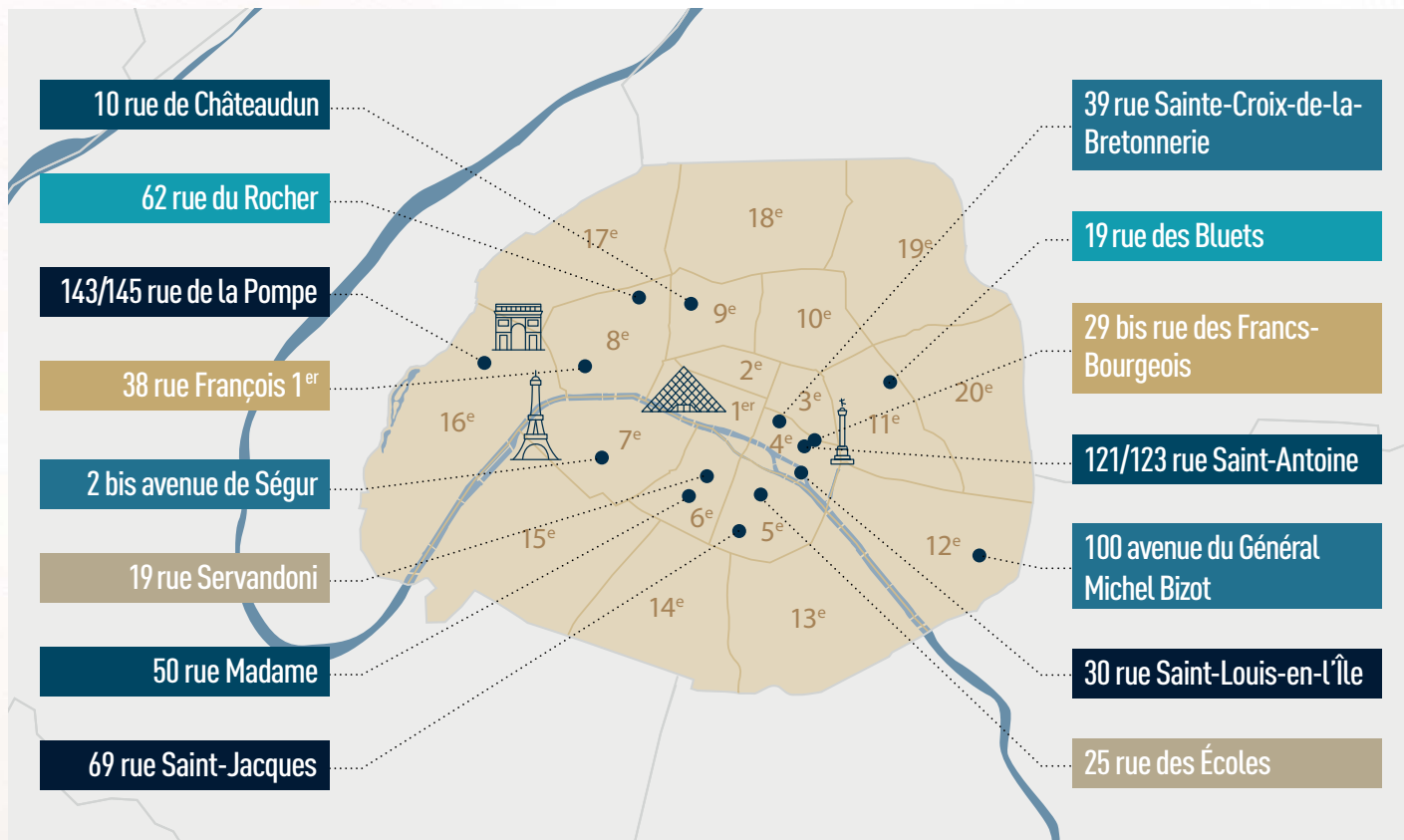


**Par typologies d'actifs**

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 29 M€



**PATRIMOINE AU 31 MARS 2022**



**POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2022	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
10,37 M€	36,36 %	1,54 %	100 %	0 %	8 ans et 2 mois

Conformément à la 8<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 27 mai 2021, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 35 000 000 €.



Rue des Bluets - Paris 11<sup>ème</sup>



Rue du Rocher - Paris 8<sup>ème</sup>

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

## ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
27 janvier 2022	-	-	-
24 février 2022	-	-	-
31 mars 2022	-	-	-

(1) Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et une commission de cession de 5 % HT.

Au 31/03/2022, il n'existe aucune demande de cession de parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 avril, 26 mai et 30 juin 2022 à 15h. La société ne garantit pas le rachat des parts.

## PASSATION DES ORDRES

Tout ordre d'achat ou de vente peut être adressé par lettre simple, recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats du règlement libellé à l'ordre de SOFIPRIME. Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement de 5 % (avec un minimum de 25 €) + commission de la Société de Gestion de 5 % HT. Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité. Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne saurait être supérieure à 1 an. L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

## EXÉCUTION DES ORDRES

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. À limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion ne garantit pas la cession des parts.

## CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir :

- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.
- les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120,00 € TTC) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits et perçu par la Société de Gestion.

## MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS D'INFORMATION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts de SOFIPRIME sont consultables sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

Vous pouvez par ailleurs retrouver le bulletin trimestriel d'information, les statuts et la note d'information sur le site internet de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

## AUTRES INFORMATIONS

**L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le 31 mai 2022 à 14h00 au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (30 mai 2022 à 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.**

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés.

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la

promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIPRIME publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme.

**Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.**

## Nature de la Société : Société Civile de Placement Immobilier | Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :

SCPI n° 21-11 en date du 6 juillet 2021 | Agrément de SOFIDY par l'AMF : GP N°07000042 du 10 juillet 2007

(conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | Responsable de l'information : M. Jean-Marc PETER |

Siège social : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex -

Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)

BY **TIKEHAU**  
CAPITAL

## COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Il est également possible de nous adresser toute demande d'information par mail à [service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com) ou via notre site

[www.sofidy.com/nous-contacter](http://www.sofidy.com/nous-contacter).

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

SCPI IMMORENTE

SCPI SOFIPRIME

OPCI SOFIDY Pierre Europe

SCPI EFIMMO 1

SCPI IMMORENTE 2

FCP SOFIDY Sélection 1

SCPI SOFIPIERRE

SCPI SOFIDY Europe Invest

FCP S.YTIC

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_