

SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



Bulletin trimestriel d'information

2^e TRIMESTRE 2022 ► N° 23

Du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

91,13 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

40 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2022

17

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2022

545

ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2022

Chers Associés,

Nous venons de clôturer un premier semestre marqué par la sortie de la crise sanitaire dans un contexte économique et géopolitique chahuté, marqué par le retour de l'inflation et la hausse rapide des taux d'intérêt. Ainsi, les acteurs disposant de réserves de trésorerie à l'instar de votre SCPI SOFIPRIME, pourront probablement tirer profit de cet environnement perturbé pour saisir les opportunités de marché à venir.

Ce deuxième trimestre a été particulièrement actif pour votre SCPI du côté de l'investissement. En effet, 7 M€ ont été investis dans le cadre de la politique d'investissement sélective de SOFIPRIME au travers de l'acquisition d'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^{ème} arrondissement de Paris dans le quartier résidentiel et animé des Grandes Carrières ainsi que deux commerces en pied d'immeuble dans un bel immeuble en pierre de taille d'époque 1800, situé au plein cœur du 4^{ème} arrondissement de Paris, dans le quartier du Marais.

Du côté de la gestion, il est à noter, la location d'un appartement situé rue Saint-Jacques suite à l'achèvement des travaux de remise en état de l'immeuble ainsi que la relocation sans période de vacance locative d'un appartement situé rue François 1^{er}.

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.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

Connectez vous à votre espace associé

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document : <https://moncompte.sofidy.com/>



Le patrimoine de Sofiprime

Diversifier pour mieux épargner

SOFIPRIME mène une politique d'acquisition orientée principalement vers le résidentiel parisien de qualité à travers l'investissement dans des actifs « Prime » (immeubles entiers ou logements généralement occupés) situés dans les beaux quartiers de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique, culturelle et économique de la capitale.

À RETENIR

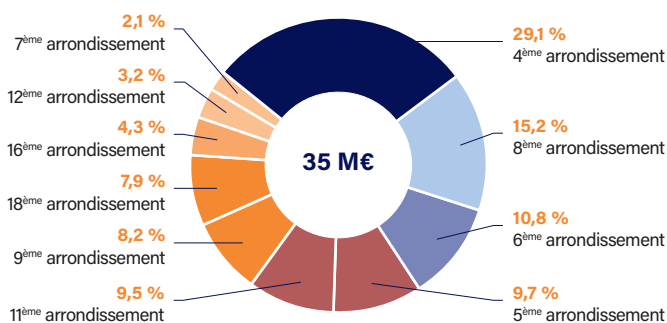
35 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPRIME

17
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 36 UNITÉS LOCATIVES

27
APPARTEMENTS

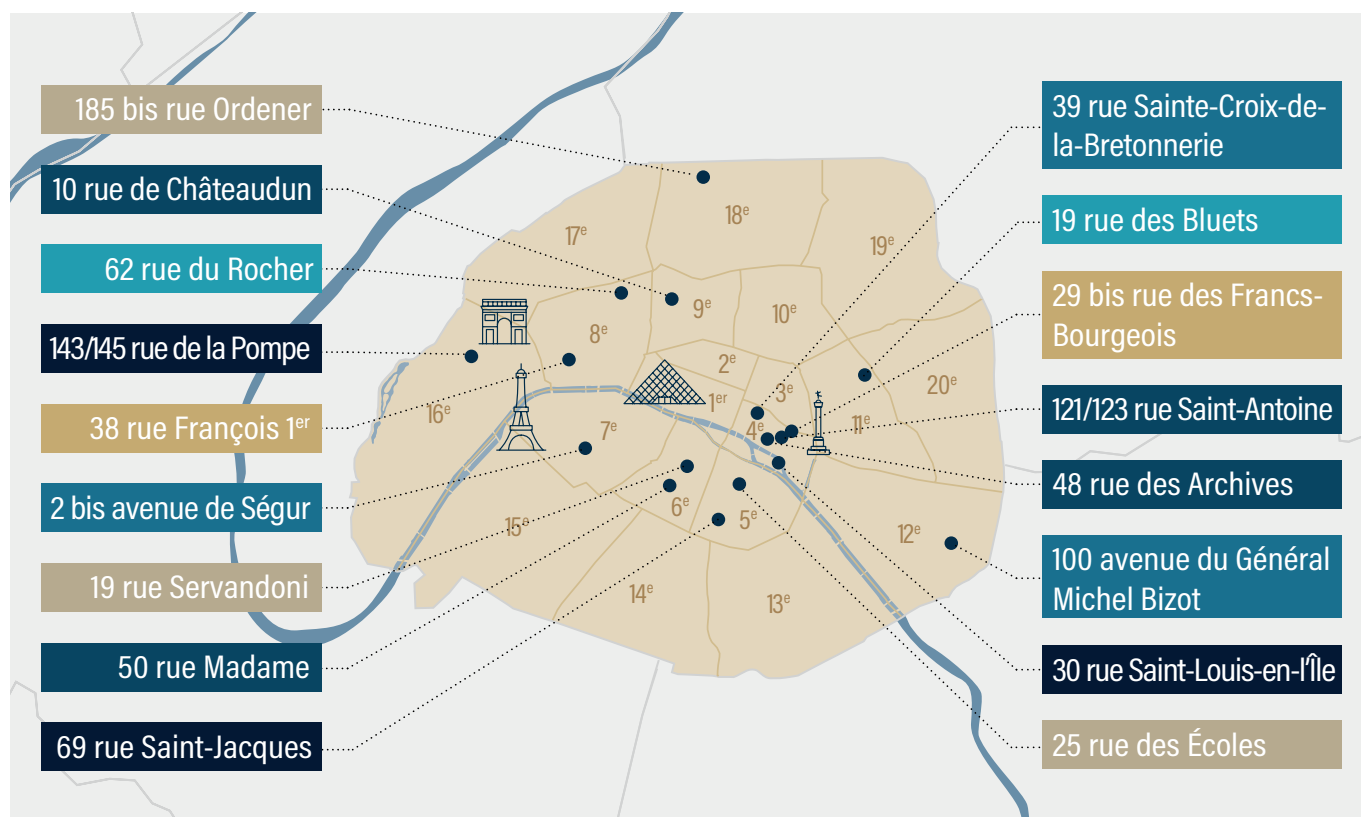
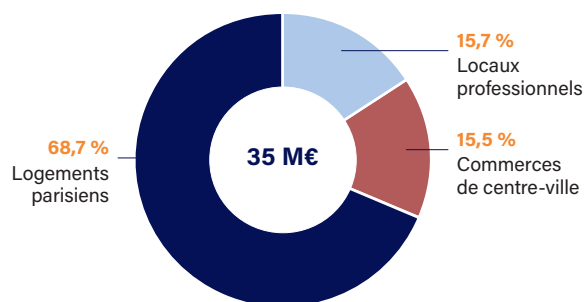
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2022

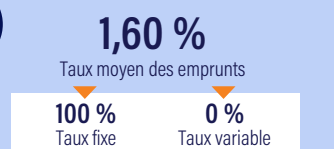
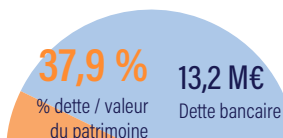


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2022



Point sur l'endettement au 30 juin 2022



6 ans et 2 mois Maturité moyenne de la dette

Les investissements au 2T2022

Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'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^{ème} arrondissement de Paris dans le quartier résidentiel et animé des Grandes Carrières ainsi que deux commerces en pied d'immeuble situé au plein cœur du 4^{ème} arrondissement de Paris, dans le quartier du Marais pour un montant total de 6,9 M€.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	48 Rue des Archives Paris (4 ^{ème})	BNP Paribas / Banque La compagnie des Hommes / Prêt-à-porter	269 m ²	3 966 417 €	14/04/2022
Habitation & Commerce	185 bis Rue Ordener Paris (18 ^{ème})	Particuliers La Palette des Vins / Caviste	364 m ²	2 979 425 €	30/06/2022
			633 m²	6 945 842 €	

Au 30 juin 2022, SOFIPRIME est engagée sous promesse d'achat dans des investissements pour un montant total de 2,0 M€.



Rue des Archives - Paris (4^{ème})



Rue Ordener - Paris (18^{ème})

À RETENIR

6,9 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

633 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

2,0 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2022

Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière qui place l'épargne au service de l'humain. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, mais aussi pour la société, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

- Investissement responsable et gouvernance
- Changement climatique et biodiversité
- Développement économique
- Satisfaction client et relation avec les parties prenantes

Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 5 baux et ont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	64 m ²	6 491 €	7 073 €
Relocations	2	71 m ²	27 505 €	26 990 €
TOTAL	3	135 m²	33 996 €	34 063 €
Locations	2	112 m ²	-	46 660 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Paris (5^{ème}) - rue Saint-Jacques :

location d'un appartement de 32 m² à un loyer annuel de 16 K€ suite à l'achèvement des travaux de remise en état.

Pour rappel, cet immeuble a été acquis libre de toute occupation en 2021.

Paris (8^{ème}) - rue François 1^{er} :

relocation d'un appartement de 54 m² à un loyer annuel de 20 K€, inchangé par rapport au loyer précédent. Cette relocation intervient sans vacance locative.

Paris (4^{ème}) - rue Saint-Antoine :

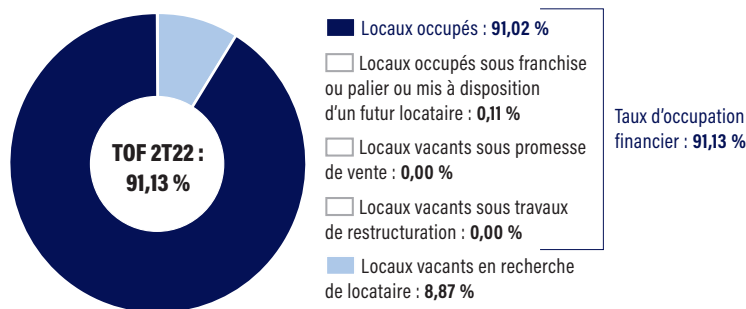
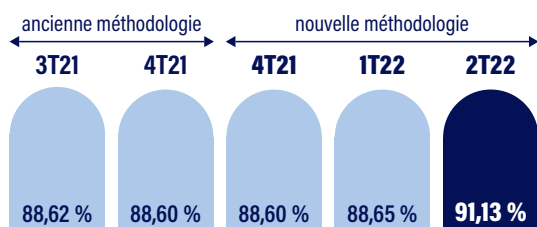
renouvellement de bail suite à la décision de la Commission de Conciliation de Paris autorisant l'augmentation progressive du loyer. Le loyer annuel de la première année s'établit à 7 K€, soit une hausse de + 9 %.

Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent un appartement situé rue Saint-Antoine ainsi qu'un studio situé rue du Rocher. Une rénovation de l'appartement de la rue Saint-Antoine sera entreprise prochainement avant la remise en location.

Taux d'occupation*

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2022 s'établit à 91,13 %.



Au 30 juin 2022, la vacance est répartie sur 4 unités locatives.

138 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIEME TRIMESTRE 2022

*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.

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

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

En € par part	Rappel 2021	Prévision 2022
Dividende annuel	0,96 €	Environ 0,96 €

La Société de Gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2022 d'environ **0,96 € par part**. Cet objectif sera ajusté au cours des prochains trimestres.

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.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2021*

Votre SCPI a généré en 2021 un taux de distribution de 0,38 % brut de fiscalité étrangère et de 0,38 % net de fiscalité étrangère.

* Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

Rendement global immobilier 2021



Le rendement global immobilier** de l'exercice 2021 s'élève à + 2,81 %.

** Le rendement global immobilier de l'année N est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année N.

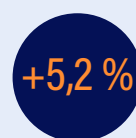
Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

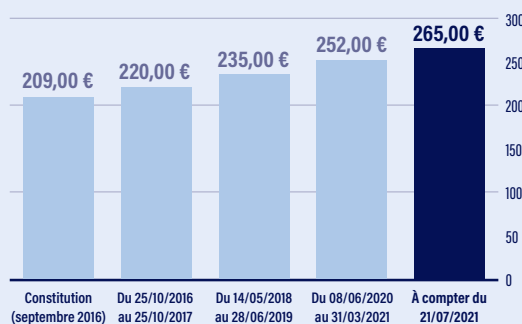


Prix de souscription



Le prix de souscription est passé de 252 € à 265 € le 21 juillet 2021 (+ 5,2 %).

Historique du prix de souscription



Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
28/04/2022	-	-	-
25/05/2022	-	-	-
30/06/2022	-	-	-

(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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS AU 30 JUIN 2022 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 3^e mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

265 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPRIME pour tout nouvel associé depuis le 21 juillet 2021

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

4 691 030 €

MONTANT COLLECTÉ

39 752 120 €

CAPITALISATION AU 30/06/2022

22 801 216 €

CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2022

150 008

NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2022

17 702

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

0

PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2022

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Spécialisée en résidentiel prime parisien à capital fixe
Date de création (immatriculation RCS) :	2016
Numéro d'immatriculation AMF :	Visa AMF SCPI n°21-11 du 6 juillet 2021
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	BPCE Expertises Immobilières
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	FITECO
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

À noter!

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 31 mai 2022, deux sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler et un nouveau siège était à pourvoir.

Ont été réélus pour trois ans la Société ADH représentée par Monsieur Alain D'HOKERS, la Société NOEL WILLAERT FINANCE représentée par Noël WILLAERT et a été élu pour trois ans Monsieur Hubert MARTINIER.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.



Photographie illustrant la cible d'investissement, à titre d'exemple, et ne préjugant pas des investissements futurs.

La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 20 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

Date d'entrée en jouissance des parts

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

Passation des ordres

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

Exécution des ordres

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

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

Cession directe entre associés

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

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

Mise à disposition des documents d'information

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

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à 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. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.