



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 24

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**89,21 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**41 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

**19**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

**565**

ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

Chers Associés,

Le retour de l'inflation provoqué par la perturbation des chaînes d'approvisionnement post pandémie et la forte hausse du coût des matières premières et de l'énergie liée au conflit ukrainien semble s'installer durablement. Elle conduit à la mise en place d'une politique de hausse des taux d'intérêts de la part des banques centrales dans un environnement économique qui reste fragile.

Afin de préserver la valorisation et le rendement de votre patrimoine dans ce nouvel environnement économique, votre Société de Gestion poursuit sa politique d'investissement disciplinée et sa gestion agile des actifs immobiliers. Elle préserve par ailleurs un niveau de trésorerie permettant de saisir les opportunités à venir.

Durant ce troisième trimestre, 2,0 M€ ont été investis au travers de l'acquisition d'un appartement de quatre pièces et d'une chambre de service dans un immeuble en pierre meulière situé dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier étudiant et touristique d'Assas ainsi que d'un appartement de quatre pièces et d'une chambre de service dans un bel immeuble en pierre de taille situé dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier très recherché de Notre dame des Champs.

Du côté de la gestion, il est à noter, la location d'un appartement situé rue Saint-Jacques à Paris (5<sup>ème</sup>) suite à l'achèvement des travaux de remise en état de l'immeuble ainsi que la relocation du studio situé rue du Rocher à Paris (8<sup>ème</sup>).

Votre Société de Gestion a clôturé avec succès le 31 juillet 2022 une augmentation de capital d'un montant de 11,6 M€ (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 265 € par part (+ 5,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation).

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



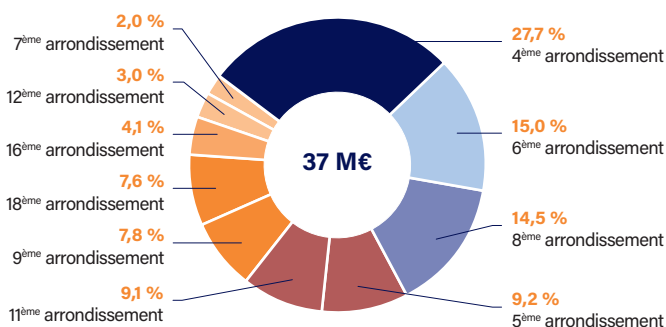
**37 M€**  
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPRIME

**19**  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 39 UNITÉS LOCATIVES

**30**  
APPARTEMENTS

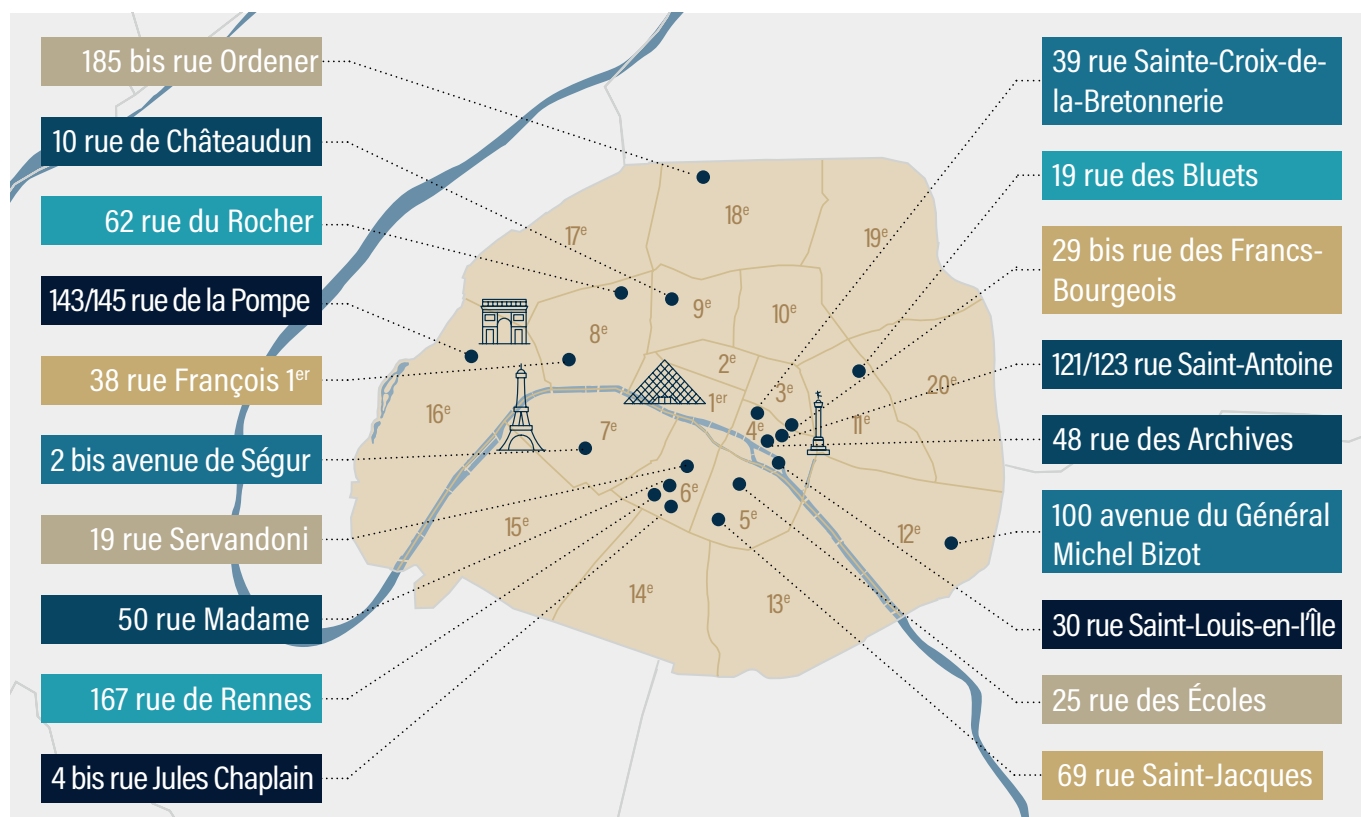
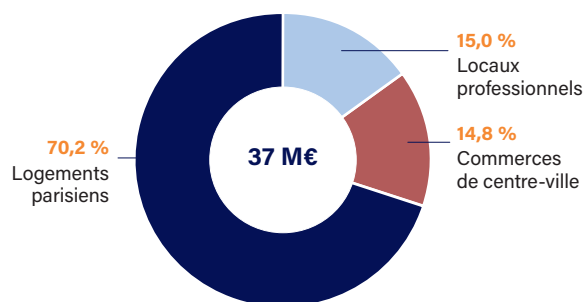
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2022



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2022



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2022



**35,6 %**  
% dette / valeur du patrimoine

**13,1 M€**  
Dette bancaire



**1,60 %**  
Taux moyen des emprunts

**100 %**  
Taux fixe

**0 %**  
Taux variable



**6 ans**  
Maturité moyenne de la dette

# Les investissements au 3T2022

## 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 appartement de quatre pièces au 2<sup>ème</sup> étage et d'une chambre de service au 6<sup>ème</sup> étage dans un immeuble en pierre meulière situé dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier étudiant et touristique d'Assas ainsi que d'un appartement de quatre pièces au 5<sup>ème</sup> étage et d'une chambre de service au 6<sup>ème</sup> étage dans un bel immeuble en pierre de taille situé dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier très recherché de Notre Dame des Champs pour un montant total de 2,0 M€.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Habitation	4 bis rue Jules Chaplain - Paris (6 <sup>ème</sup> )	Particulier	94 m <sup>2</sup>	1 059 567 €	12/07/2022
Habitation	167 rue de Rennes - Paris (6 <sup>ème</sup> )	Particulier	74 m <sup>2</sup>	903 567 €	12/07/2022
			<b>168 m<sup>2</sup></b>	<b>1 963 133 €</b>	

Au 30 septembre 2022, SOFIPRIME est engagée sous promesse d'achat dans des investissements pour un montant total de 1,9 M€.



Rue de Rennes - Paris (6<sup>ème</sup>)



Rue Jules Chaplain - Paris (6<sup>ème</sup>)

À RETENIR

2,0 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

168 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

1,9 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2022

## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle d'épargne immobilière responsable. 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, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant 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 :

GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE



CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://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 7 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	64 m <sup>2</sup>	6 491 €	7 073 €
Relocations	3	87 m <sup>2</sup>	34 270 €	33 755 €
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>152 m<sup>2</sup></b>	<b>40 761 €</b>	<b>40 828 €</b>
Locations	3	163 m <sup>2</sup>	-	67 168 €

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Paris (5<sup>ème</sup>) - rue Saint-Jacques :

location d'un duplex de 51 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 21 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<sup>ème</sup>) - rue du Rocher :

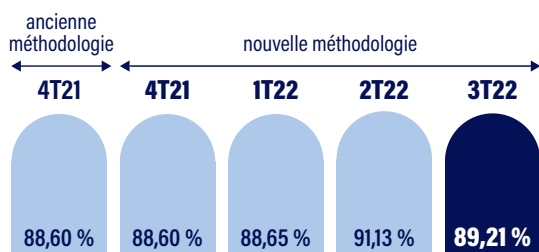
relocation d'un studio de 17 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 7 K€ (en ligne avec le loyer de référence majoré).

## Principales libérations du trimestre

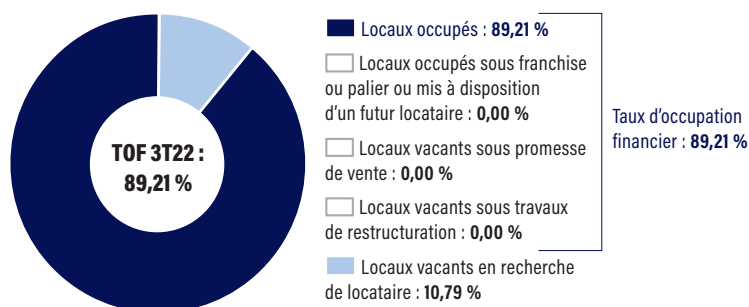
Les principales libérations du trimestre concernent un appartement situé rue Madame, libéré en début de trimestre, ainsi qu'une chambre située rue Jules Chaplain, vacante depuis l'acquisition. Des travaux de rénovation seront entrepris prochainement avant la remise en location des actifs.

## Taux d'occupation\*

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2022 s'établit à 89,21 %.



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



**206 K€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU TROISIÈME 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 €
Taux de distribution <sup>1</sup>	0,38 %	Environ 0,37 %

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

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 %.

\* Dividende brut avant prélèvement obligatoire 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

**+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

223,75 €

Valeur de réalisation

267,36 €

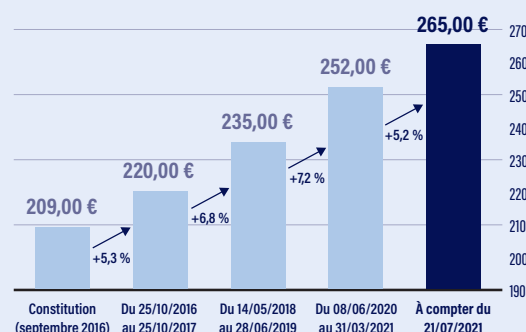
Valeur de reconstitution

### Prix de souscription

**+5,2 %**

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) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
28/07/2022	-	-	-
25/08/2022	-	-	-
29/09/2022	-	-	-

(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 CLOTURÉE LE 31 JUILLET 2022 :



DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> 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 :



**976 525 €**

MONTANT COLLECTE

**40 728 645 €**

CAPITALISATION AU 30/09/2022

**23 361 336 €**

CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2022

(VS 17 914 568 € AU 31/12/2021)

**153 693**

NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2022

**3 685**

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**0**

PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2022



# Caractéristiques de la SCPI

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



Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés ou ciblés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## La politique de souscription et de retraits

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 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](http://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](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.