

**SOFIPRIME**  
SCPI THÉMATIQUE  
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 25

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, votre Société a poursuivi sa politique sélective d'investissement à hauteur de 2 M€ au travers de l'acquisition d'un portefeuille composé d'un appartement de trois pièces et de trois studios dans un immeuble en pierre de taille situé dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier dynamique et touristique de Bastille, ainsi que d'un appartement de deux pièces dans un immeuble en briques et pierres situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier très recherché et animé de Daguerre-Maine à proximité de la Place Denfert Rochereau. SOFIPRIME préserve par ailleurs un niveau de trésorerie permettant de saisir quelques opportunités futures d'investissement.

Du côté de la gestion, il est à noter, la relocation d'un appartement situé rue Madame à Paris (6<sup>ème</sup>) suite à l'achèvement de travaux de remise en état.

Dans un contexte marqué par le relèvement rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, votre SCPI démontre sa résilience en affichant une progression des valeurs d'expertises de + 4,13 % en 2022. Cette progression reflète le travail de sélection et de valorisation du patrimoine opéré par votre Société de Gestion et illustre le profil de performance de votre SCPI orienté davantage vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.

À cet égard, votre Société de Gestion a le plaisir de vous informer que le dividende au titre de l'exercice 2022, s'élèvera à 1,32 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, soit un niveau en progression par rapport à l'année précédente.

En concertation avec le Conseil de Surveillance, une nouvelle augmentation de capital devrait prochainement être lancée afin de poursuivre le développement de votre SCPI et profiter des conditions de marché favorables.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**91,84 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**41 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**21**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**566**

ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2022

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

### 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



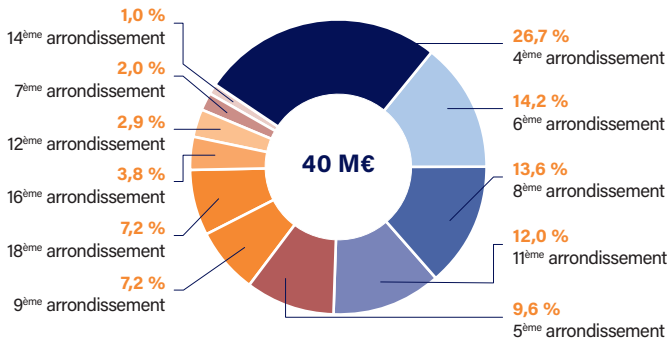
**40 M€**  
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPRIME

**21**  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 44 UNITÉS LOCATIVES

**35**  
APPARTEMENTS

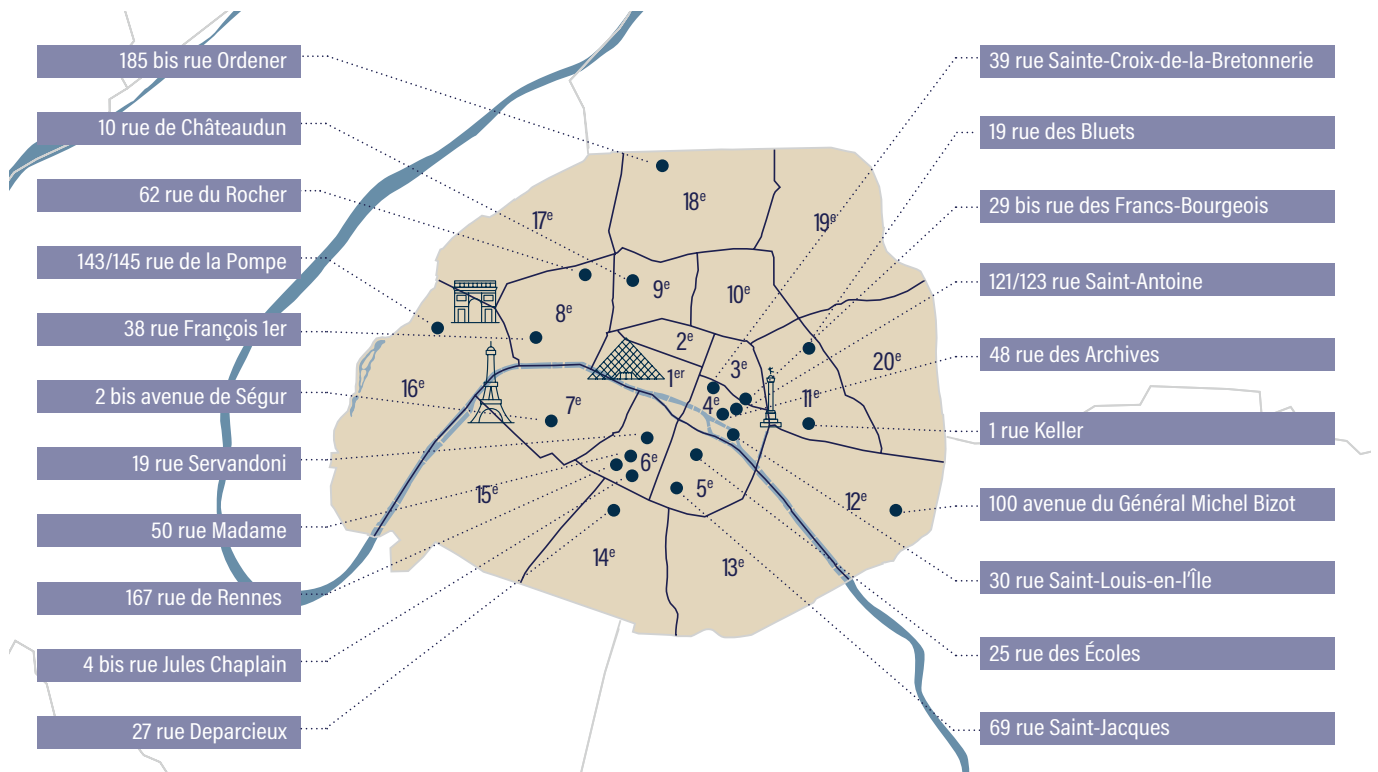
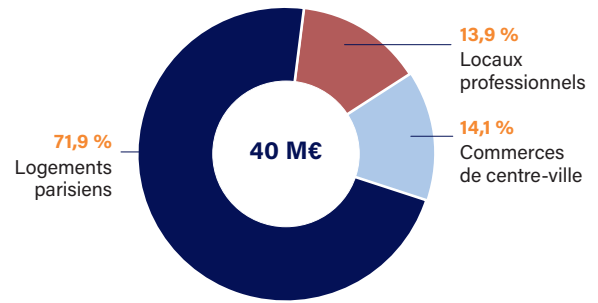
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2022

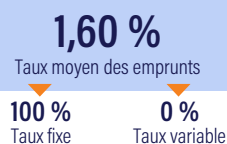
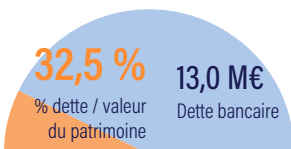


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2022



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2022



**5 ans et 10 mois**  
Maturité moyenne de la dette

La dette de SOFIPRIME est une dette à long terme avec un coût moyen de 1,60 % à 100 % à taux fixe.

# Les investissements au 4T2022

## 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 d'un appartement de trois pièces au 2<sup>ème</sup> étage et de trois studio au 3<sup>ème</sup> étage et 5<sup>ème</sup> étage dans un immeuble en pierre de taille situé dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier dynamique et touristique de Bastille ainsi que d'un appartement de deux pièces au 5<sup>ème</sup> étage dans un immeuble en briques et pierres situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier très recherché et animé de Daguerre-Maine à proximité de la Place Denfert Rochereau pour un montant total de 1,9 M€.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Habitation	27 rue Deparcieux - Paris (14 <sup>ème</sup> )	Particulier	39 m <sup>2</sup>	408 094 €	18/10/2022
Habitation	1 rue Keller - Paris (11 <sup>ème</sup> )	Particulier	141 m <sup>2</sup>	1 498 505 €	15/12/2022
			<b>180 m<sup>2</sup></b>	<b>1 906 598 €</b>	

Au 31 décembre 2022, SOFIPRIME est engagée dans des investissements pour un montant total de 5,8 M€ notamment dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement, quartier des Ternes.



Rue Deparcieux - Paris (14<sup>ème</sup>)



Rue Keller - Paris (11<sup>ème</sup>)

À RETENIR

1,9 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

180 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

5,8 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2022

## 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 en 2022 ont porté sur 8 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	64 m <sup>2</sup>	6 491 €	7 927 €
Relocations	4	205 m <sup>2</sup>	84 097 €	82 463 €
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>269 m<sup>2</sup></b>	<b>90 587 €</b>	<b>90 390 €</b>
Locations	3	163 m <sup>2</sup>	-	67 168 €

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Paris (6<sup>ème</sup>) - rue Madame :

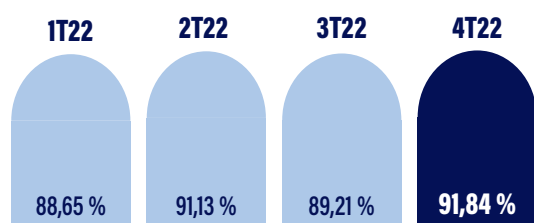
Relocation d'un appartement de 117 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 49 K€ suite à l'achèvement des travaux de remise en état (en ligne avec le loyer de référence majoré).

## Principales libérations du trimestre

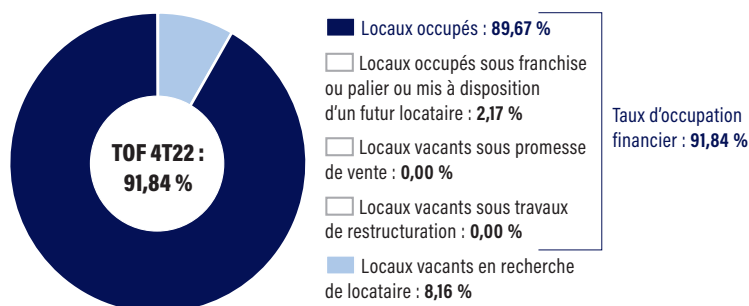
La principale libération du trimestre concerne un appartement situé avenue de Ségur, libéré en fin de trimestre. Des travaux de rénovation complète de ce logement sont en cours avant la remise en location de l'actif.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2022 s'établit à 91,84 %.



Au 31 décembre 2022, la vacance est répartie sur 5 unités locatives. Deux unités sont en cours de commercialisation locative. Les autres logements font l'objet de travaux de rénovation avant leur remise sur le marché locatif.



**194 K€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

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.

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

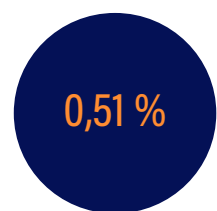
## Distribution annuelle 2022



Dividende annuel global de 1,32 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit 1,14 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2021	2022
Dividende annuel	0,96 €	1,32 €

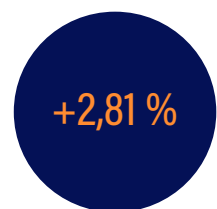
## Taux de distribution 2022



Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution<sup>(1)</sup> de 0,51 % (contre 0,38 % en 2021).

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

## Rendement global immobilier 2021



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.

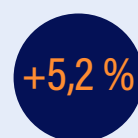
## Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

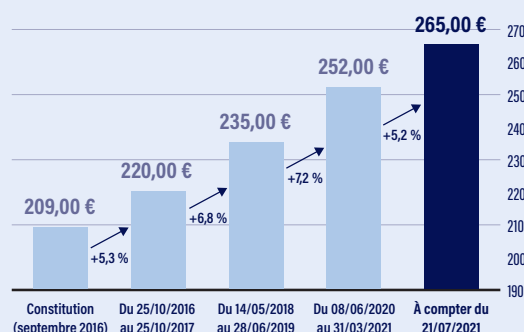


### Prix de souscription



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) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
27/10/2022	-	-	-
24/11/2022	-	-	-
29/12/2022	-	-	-

<sup>(1)</sup> 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 :



**0 €**

MONTANT COLLECTE

**40 728 645 €**

CAPITALISATION AU 31/12/2022

**23 361 336 €**

CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2022

(VS 17 914 568 € AU 31/12/2021)

**153 693**

NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2022

**0**

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**0**

PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2022

# Caractéristiques de la SCPI

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

## À noter!

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIME qui se tiendra le 30 mai 2023, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés ([service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2023.



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.