

SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} TRIMESTRE 2023 ► N° 28

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023

Chers Associés,

Au cours de ce troisième trimestre, les tendances sur les marchés immobiliers en général, réduction du volume des transactions et pression à la baisse sur les prix, se sont poursuivies.

Sans échapper aux tendances de marché, votre SCPI met en oeuvre une stratégie immobilière qui n'est pas impactée de manière directe. Pour rappel, votre SCPI cible de façon sélective sur le marché des quartiers parisiens centraux des acquisitions de logements réalisées avec décote du fait de leur occupation.

Les récents travaux de valorisation immobilière menés à mi-année conjointement par des experts externes et par nos valorisateurs internes, traduisent une baisse de la valeur du portefeuille immobilier de -2,60 % à périmètre constant par rapport à fin 2022. Cette baisse limitée reflète le travail de sélection et de valorisation du patrimoine opéré par votre Société de Gestion et illustre la résilience du portefeuille de votre SCPI. La Société de Gestion a ainsi décidé le maintien de son prix de part.

La politique de création de valeur de SOFIPRIME s'est illustrée cette année par la rénovation complète et la modernisation de trois logements, prenant en compte l'amélioration de leur performance ESG.

L'anticipation du contexte immobilier par votre Société de Gestion dès la fin de l'année dernière, avait motivé le lancement de la cinquième augmentation de capital, actuellement ouverte aux souscriptions. Son succès doit permettre à SOFIPRIME de saisir les opportunités offertes par l'environnement de marché et ainsi de renforcer son patrimoine dans des conditions attractives.

La trésorerie disponible de votre SCPI, de plus de 3 M€, fait l'objet, dans l'attente de son déploiement, d'une gestion active afin de bénéficier des meilleures conditions de rémunération (supérieure à 4 % à l'heure actuelle).

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

93,75 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

44 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2023

26

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2023

584

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2023

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



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
AU 30 SEPTEMBRE 2023

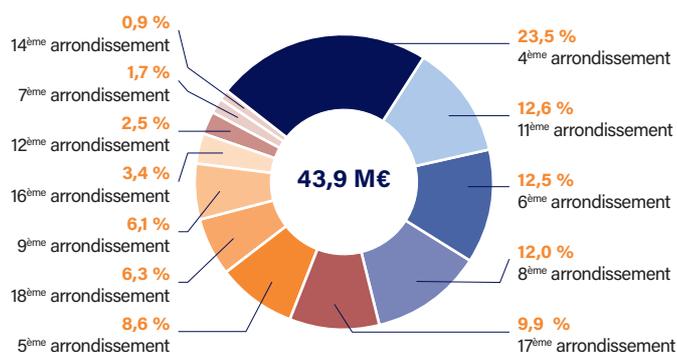
43,9 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPRIME

26
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 51 UNITÉS LOCATIVES

42
APPARTEMENTS

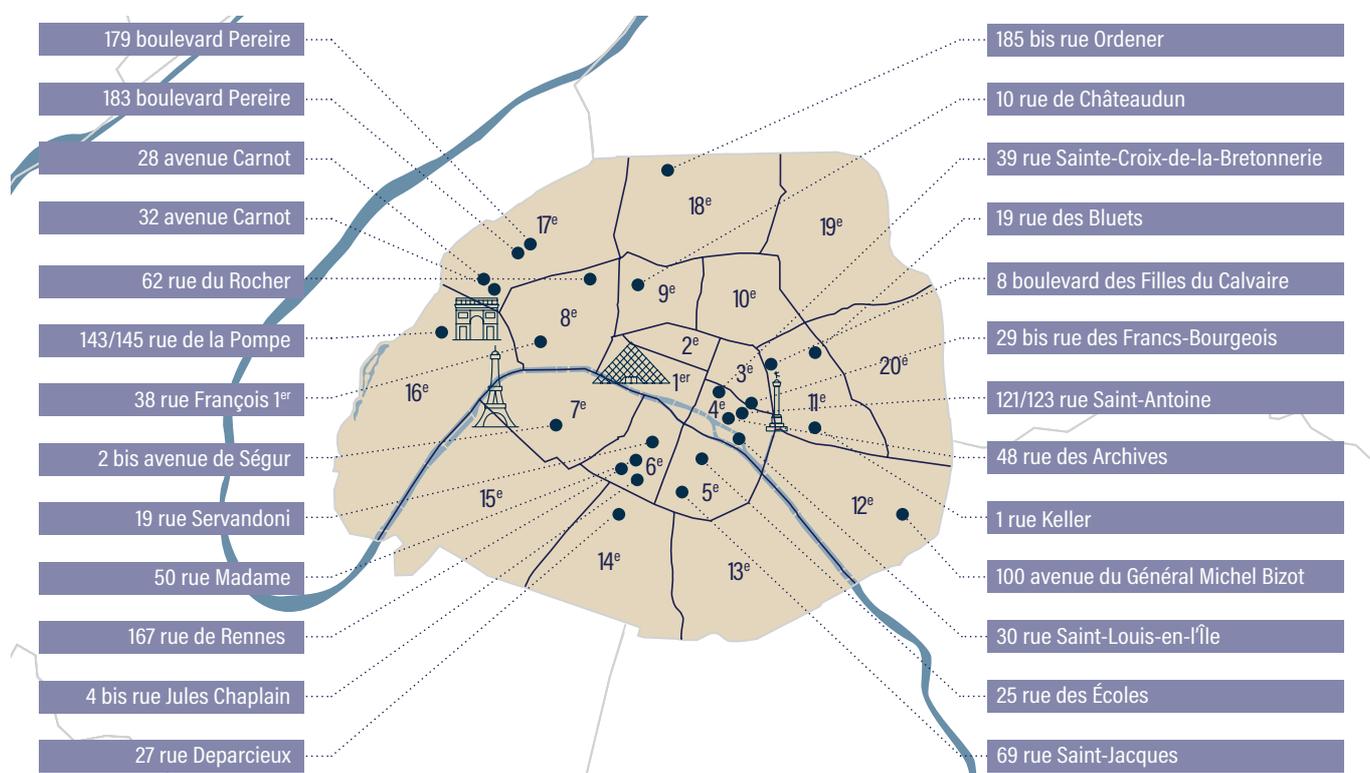
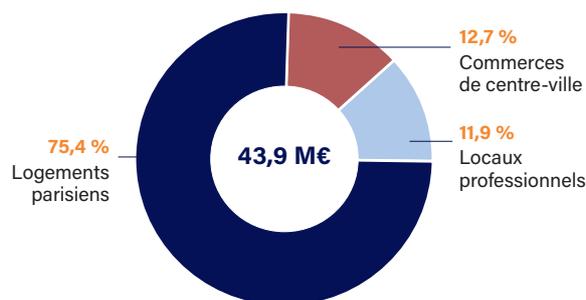
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2023



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2023



Point sur l'endettement au 30 septembre 2023



5 ans et 3 mois
Maturité moyenne de la dette dont 40 % amortissable

Les investissements du trimestre

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

Dans ce contexte de marché plus incertain, marqué par une forte hausse des taux d'intérêts et une baisse sensible du nombre de transactions, votre SCPI s'est montrée très disciplinée. À ce titre, aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

SOFIPRIME poursuit néanmoins sa prospection de nouveaux actifs dans un marché caractérisé aujourd'hui par la persistance d'un écart important entre les attentes des vendeurs et celles des investisseurs et générateur d'une situation d'attentisme sur le marché. Ce marché devrait donc être source d'opportunités pour un acteur de long terme comme SOFIPRIME.



Rue de la Pompe - Paris (16^{ème})



Rue Jules Chaplain - Paris (6^{ème})

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
EXTERNNES



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur sofidy.com

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative en 2023 sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	0	0 m ²	0 €	0 €
Relocations	3	237 m ²	98 989 €	105 965 €
TOTAL	3	237 m²	98 989 €	105 965 €
Locations	2	116 m ²	-	41 844 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

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

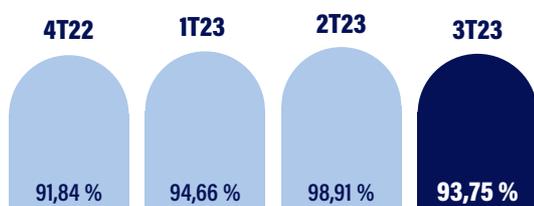
Relocation d'un appartement de 54 m², libéré fin septembre et reloué immédiatement sans vacance et sans facturation d'honoraires de location, à un loyer annuel de 22 K€ (en ligne avec le loyer de référence majoré), soit une hausse de +4 % par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

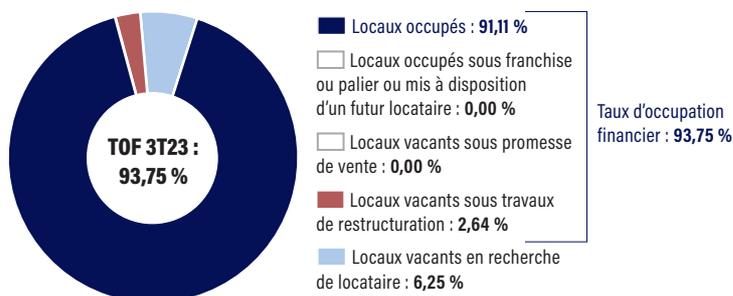
Au cours du trimestre, aucune nouvelle libération de surface a eu lieu.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2023 s'établit à 93,75 %. La baisse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par l'effet plein de la libération de la surface de bureaux située rue de Châteaudun fin juin 2023.



Au 30 septembre 2023, 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.



250 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2023

*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 votre 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.

En € par part	Rappel 2022	Prévision 2023
Dividende annuel	1,32 €	Environ 1,32 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	0,51 %	Environ 0,50 %

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

Le dividende annuel prévisionnel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché, et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

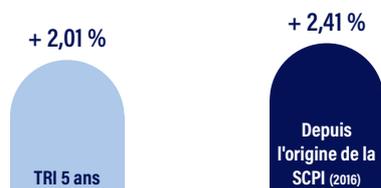
Taux de distribution 2022

Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution⁽²⁾ de 0,51 %.

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

La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2022



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). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

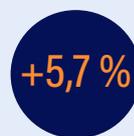
Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022



Prix de souscription



Le prix de souscription est passé de 265 € à 280 € le 1^{er} juin 2023 (+ 5,7 %).

Historique du prix de souscription



Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

Date	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
27/07/2023	-	-	-
31/08/2023	-	-	-
28/09/2023	-	-	-

⁽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 30/09/2023, il existe deux demandes de cession de parts pour des montants respectifs de 275 et 300 parts. Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 26 octobre, 30 novembre et 28 décembre 2023 à 15h. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS AU 30 SEPTEMBRE 2023 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 3^e mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

280 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPRIME pour tout nouvel associé depuis le 1^{er} juin 2023

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

398 440 €

MONTANT COLLECTE

43 755 600 €

CAPITALISATION AU 30/09/2023

23 753 040 €

CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2023 (VS 23 361 336 € AU 31/12/2022)

156 270

NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2023

1 423

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

575

PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2023

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 :	10 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 cibles, 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 10 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. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.