



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 29

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Chers Associés,

Conformément à nos anticipations, le 1<sup>er</sup> semestre 2024 a vu la Banque Centrale Européenne acter une première baisse de son principal taux directeur (-25 points de base le 6 juin dernier et d'autres baisses sont anticipées d'ici la fin de l'année). L'inflation est maîtrisée et l'inversion de la politique monétaire marque une forme d'atterrissage pour les valorisations immobilières. Même si les volumes de transaction restent faibles, les conditions d'une reprise d'activité sur les marchés immobiliers reviennent progressivement.

Comme à l'été 2023, votre Société de Gestion a mené des travaux de valorisation immobilière à mi-année conjointement avec les experts externes. Au sein des portefeuilles gérés par Sofidy, si certains actifs de bureaux (franciliens, allemands...) ont subi quelques ajustements de valeur complémentaires, la plupart des actifs détenus en portefeuille voient leur valeur se stabiliser, voire augmenter, notamment pour des actifs de commerce ou d'hôtellerie. S'agissant de votre SCPI SOFIPRIME, la valorisation du patrimoine immobilier augmente de +2,5 % à périmètre constant depuis le 31 décembre 2023, confirmant sa bonne résilience et reflétant le travail de sélection et de valorisation des actifs opéré par votre Société de Gestion. Sur la base de ces travaux, la valeur de reconstitution s'établit dans une fourchette comprise entre 285,0 € et 285,4 € par part au 30 juin 2024 (valeur définitive encore en cours de contrôle) : votre Société de Gestion maintient donc le prix de souscription à 280 € dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

À fin juin 2024, SOFIPRIME est dotée d'une trésorerie disponible de 3,7 M€ lui permettant de continuer à saisir les opportunités attractives d'investissement. Votre SCPI poursuit sa politique d'investissement disciplinée et sélective sur le marché haut de gamme parisien. Au 30 juin 2024, SOFIPRIME est engagée dans l'acquisition d'un appartement occupé en loi de 1948 et situé au cœur d'un bel ensemble architectural dans un quartier dynamique, pour un montant de 681 K€. La finalisation de cette acquisition est prévue d'ici fin septembre. Cette opération, qui sera entièrement financée sur fonds propres, présente une décote sur la valeur libre estimée d'environ 30 %.

La tenue des Jeux Olympiques dans les villes hôtes ont montré par le passé que le marché immobilier avait bénéficié d'effet favorable par la suite. « L'effet JO » avait ainsi permis à Rio en 2016 de stopper la baisse des prix et de redynamiser le marché immobilier. Votre SCPI SOFIPRIME compte bien tirer parti de l'attractivité touristique, culturelle et économique renouvelée dont la capitale pourrait bénéficier par la suite.

La décote négociée à l'acquisition d'actifs du fait de leur occupation est le premier levier de progression au fil du temps de la valeur de la part de votre SCPI. La baisse du taux d'occupation financier au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 liée à des libérations génère en réalité des potentiels de création de valeur importante. À titre d'exemple, votre Société de Gestion envisage de céder le logement récemment libéré situé à quelques mètres de la Place Saint-Sulpice, afin de générer de la liquidité à réinvestir et dégager une plus-value importante.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**87,20 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**45 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2024

**26**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2024

**601**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2024

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 JUIN 2024

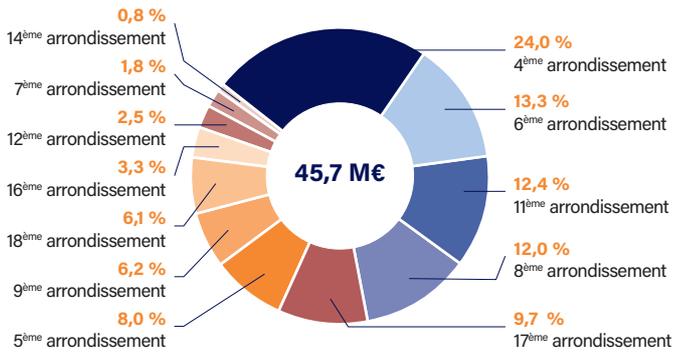
45,7 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPRIME

26  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
51 UNITÉS LOCATIVES

42  
APPARTEMENTS

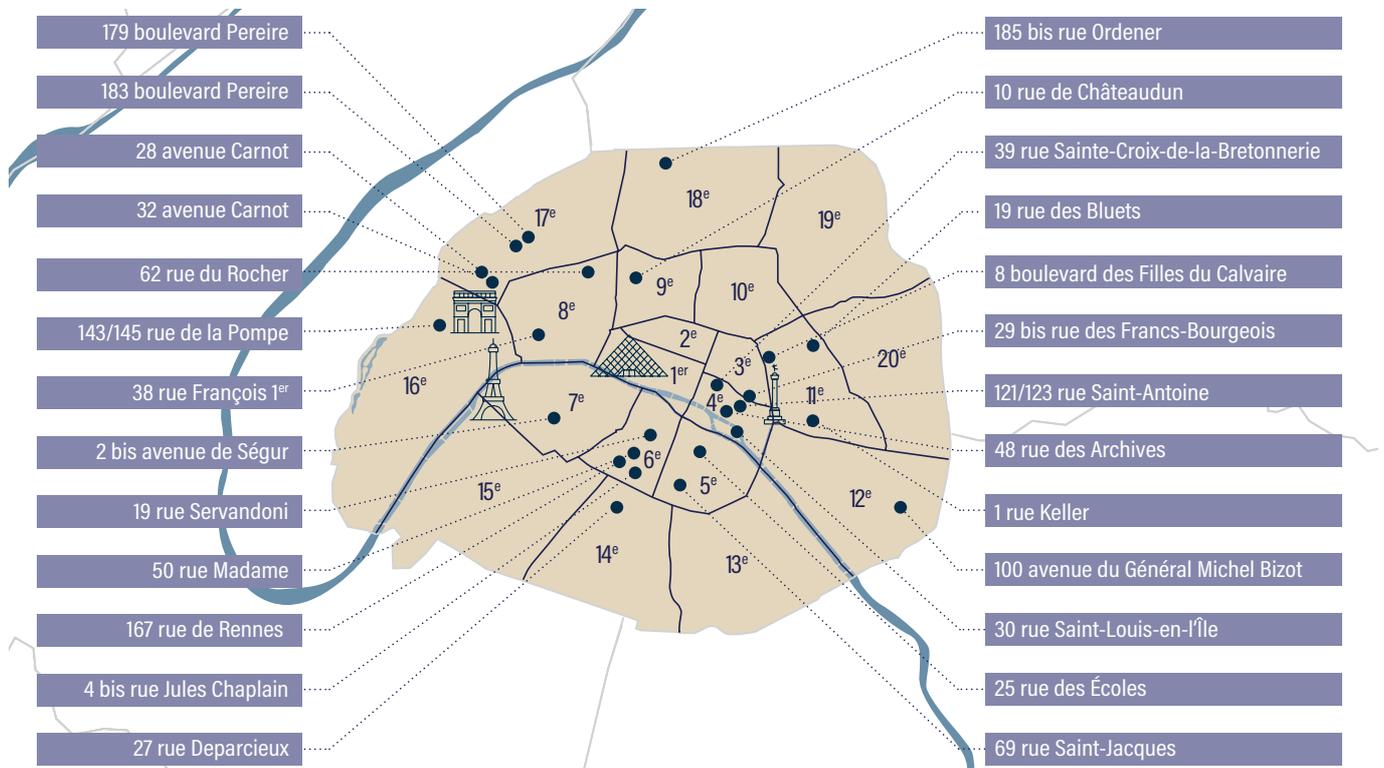
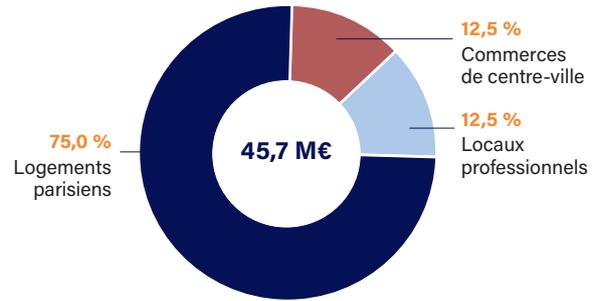
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2024

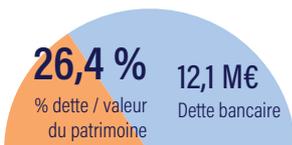


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2024



## Point sur l'endettement au 30 juin 2024



**4 ans et 8 mois**  
Maturité moyenne de la dette  
dont 38 % amortissable

# Les investissements du trimestre

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

Au 30 juin 2024, votre SCPI SOFIPRIME est engagée dans l'acquisition d'un logement situé dans un quartier mixte et animé de la rive droite de Paris au sein d'un bel ensemble architectural pour un montant frais inclus de 681 K€.

Le bien présenté est l'un des derniers lots à vendre dans le contexte d'une revente à la découpe par un marchand de bien. Cet appartement est vendu occupé dans le cadre d'un bail en loi de 1948 pour un loyer près de six fois inférieur au loyer de référence. Le prix acte en main de 7 400 € / m<sup>2</sup> est décoté de plus de 30% par rapport à la valeur libre

681 K€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/06/2024  
(FRAIS INCLUS)

1

PROMESSE DE VENTE SIGNÉE  
SUR LE TRIMESTRE



Boulevard des Filles du Calvaire - Paris (11<sup>ème</sup>)



Boulevard Pereire - Paris (17<sup>ème</sup>)



Avenue de Carnot - Paris (17<sup>ème</sup>)

## 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](https://www.sofidy.com)

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Il n'y a pas eu d'action de relocations ou de renouvellements à signaler au cours du trimestre.

## Libérations du trimestre

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

Suite à la libération d'une surface 164 m<sup>2</sup> en mars dernier en raison du décès du locataire, votre Société de Gestion a engagé les démarches de cession de cet actif. Cet appartement idéalement situé à quelques mètres de la Place Saint-Sulpice et à deux pas du Jardin du Luxembourg, a été acquis pour un prix de revient de 1 808K€, soit environ 11 000 €/m<sup>2</sup>. L'appartement de type cinq pièces est situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble en pierre de taille de 1908, offre des prestations de qualité (moultres, parquet ancien, belles parties communes...), et présente une fois libéré une valeur sensiblement supérieure à son prix d'achat.

### Paris (17<sup>ème</sup>) - boulevard Pereire :

Libération d'un studio de 29 m<sup>2</sup> représentant un loyer annuel de 9 K€. Ce studio acquis en 2023 se situe au rez-de-chaussée d'un bel ensemble immobilier en pierre de taille, à l'angle avec la rue Bayen, dans le quartier Ternes.

### Paris (11<sup>ème</sup>) - rue des Bluets :

Libération d'une surface de logement de 125 m<sup>2</sup> suite au décès du locataire localisé à proximité du quartier du Père Lachaise. Cet actif acquis en 2020 est composé de cinq pièces, au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble en pierre de taille et brique. Cette libération génère des potentiels de création de valeur importants.

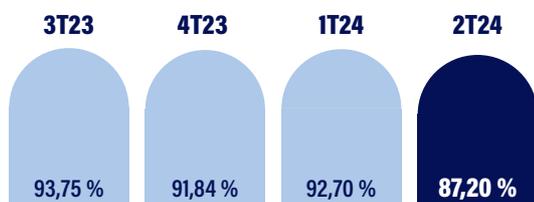
Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour analyser et conduire les meilleures opérations de valorisation de ces trois actifs.



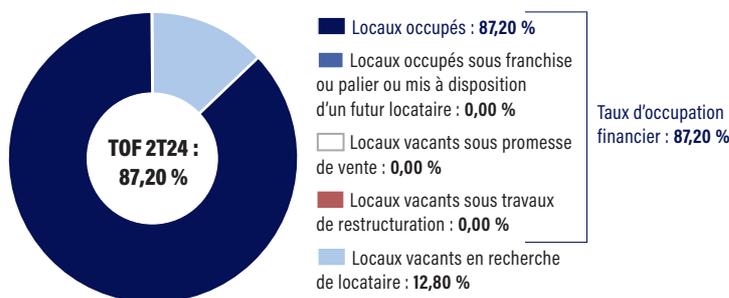
Boulevard Pereire - Paris (17<sup>ème</sup>)

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du deuxième trimestre 2024 s'établit à 87,20 %. La baisse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par l'effet plein sur le trimestre de la vacance de l'actif situé rue Servandoni, puis par la libération au cours du deuxième trimestre du studio boulevard Pereire et du logement rue des Bluets.



Au 30 juin 2024, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.



**284 K€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2024

\*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 2023	Prévision 2024
Dividende annuel	1,32 €	Environ 1,50 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	0,50 %	Environ 0,55 %

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

La société de gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2024 d'environ 1,50 € par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité d'environ 0,55 % (non garanti)**. Cet objectif sera ajusté au cours des prochains trimestres.

Cet objectif de dividende annuel est non garanti. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2023

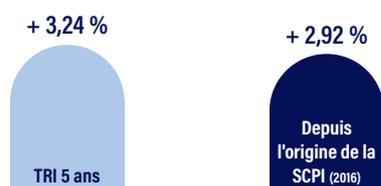
**0,50 %**

Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution<sup>(2)</sup> de 0,50 %.

<sup>(2)</sup> 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 31/12/2023

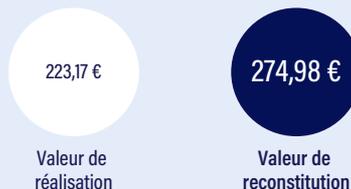


Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet 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 31/12/2023



### Prix de souscription

**+5,7 %**

Le prix de souscription est passé de 265 € à 280 € le 1<sup>er</sup> juin 2023 (+ 5,7 %).

### Historique du prix de souscription



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

Date	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
25/04/2024	-	-	-
30/05/2024	-	-	-
27/06/2024	-	-	-

<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 2,5% HT.

Au 30 juin 2024, il existe six ordres de demandes de cession pour un total de 1 720 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 25 juillet 2024. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL ACTUELLEMENT EN COURS ET JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2024 : ▼

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

**280 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIPRIME pour tout nouvel associé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE : ▼

**30 520 €**

MONTANT COLLECTÉ

**44 682 400 €**

CAPITALISATION AU 30/06/2024

**24 256 160 €**

CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2024 (VS 24 146 264 € AU 31/12/2023)

**159 580**

NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024

**109**

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**1 720**

PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2024

# 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



## À noter!

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de SOFIPRIME du 28 mai 2024, deux sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Monsieur Jean-Pierre BARBELIN ainsi que la société UNEP DIFFUSION COURTAGE, représentée par Monsieur Christian CACCIUTOLO. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La cinquième augmentation de capital d'un montant initial de 7,6 M€ sur la base d'un prix de souscription de 280 € (+ 5,7 % de progression du prix de part par rapport à celui de la précédente augmentation de capital) est prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.

BT-SOP-072024-FR-3-1619

## 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](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. 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.