



Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} TRIMESTRE 2023 ► N° 27

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2023

Chers Associés,

Au cours de ce deuxième trimestre, SOFIPRIME a procédé à l'acquisition pour 4,8 M€ d'un portefeuille de cinq logements dans deux ensembles haussmanniens en pierre de taille de très belle qualité situés avenue Carnot à 400 m de la place de l'Etoile et boulevard Pereire dans le quartier résidentiel des Ternes. Cette opération, entièrement financée sur fonds propres, présente une décote sur la valeur libre estimée à environ 19 %.

Dans un marché immobilier dont la dynamique est entrée dans un nouveau cycle, tant en termes de volumes d'investissement que de valorisation notamment du fait des contraintes liées à des conditions de financement plus restrictives, un avantage compétitif a été redonné aux acteurs tels que SOFIPRIME qui ont la capacité de s'engager sans conditions de financement. L'acquisition réalisée durant le trimestre illustre cet avantage compétitif et permet également à votre SCPI de se positionner sur le marché comme un véritable acteur de long terme, capable d'identifier et d'exploiter les opportunités quelque-soit le cycle du marché.

Confiants dans les fondamentaux caractérisant le marché du haut de gamme parisien - à savoir, marché contraint, offre de qualité réduite, attractivité internationale, perception de valeur refuge - et convaincus que la sélectivité de la politique d'acquisition de SOFIPRIME permettra de saisir des opportunités d'investissement dans cette phase de changement du marché, votre Société de Gestion a lancé le 1^{er} juin 2023 une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 7,5 M€ sur la base d'un prix de souscription de 280 € (en augmentation de +5,7 % par rapport à celui de la précédente augmentation). Cette progression sensible du prix de souscription traduit la hausse des valeurs d'expertises du patrimoine et illustre le profil de performance de votre SCPI orienté vers l'appréciation du prix de la part.

Parallèlement à la décote négociée à l'acquisition, premier levier de progression de la valeur de la part au fil du temps, votre Société poursuit activement une stratégie de valorisation du patrimoine constituant le deuxième levier de progression de la valeur de la part. Il se traduit par des actions de revalorisation locative mais également des programmes de rénovation et de modernisation des logements libérés ou acquis vacants. Ces travaux sont également l'occasion de mettre en œuvre des actions d'amélioration de la performance ESG des actifs et plus globalement du patrimoine immobilier de votre SCPI, gage de la pérennité locative et de la bonne valorisation du patrimoine.

La trésorerie disponible de votre SCPI, près de 3 M€, fait l'objet, dans l'attente de son déploiement, d'une gestion active afin de bénéficier des meilleures conditions de rémunération (3,35 % en moyenne à l'heure actuelle).

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

98,91 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

43 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2023

26

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2023

571

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 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

À RETENIR
AU 30 JUIN 2023

45,0 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPRIME

26
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
51 UNITÉS LOCATIVES

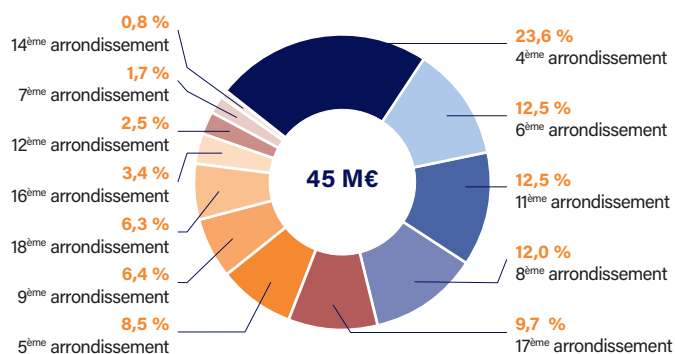
42
APPARTEMENTS

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.

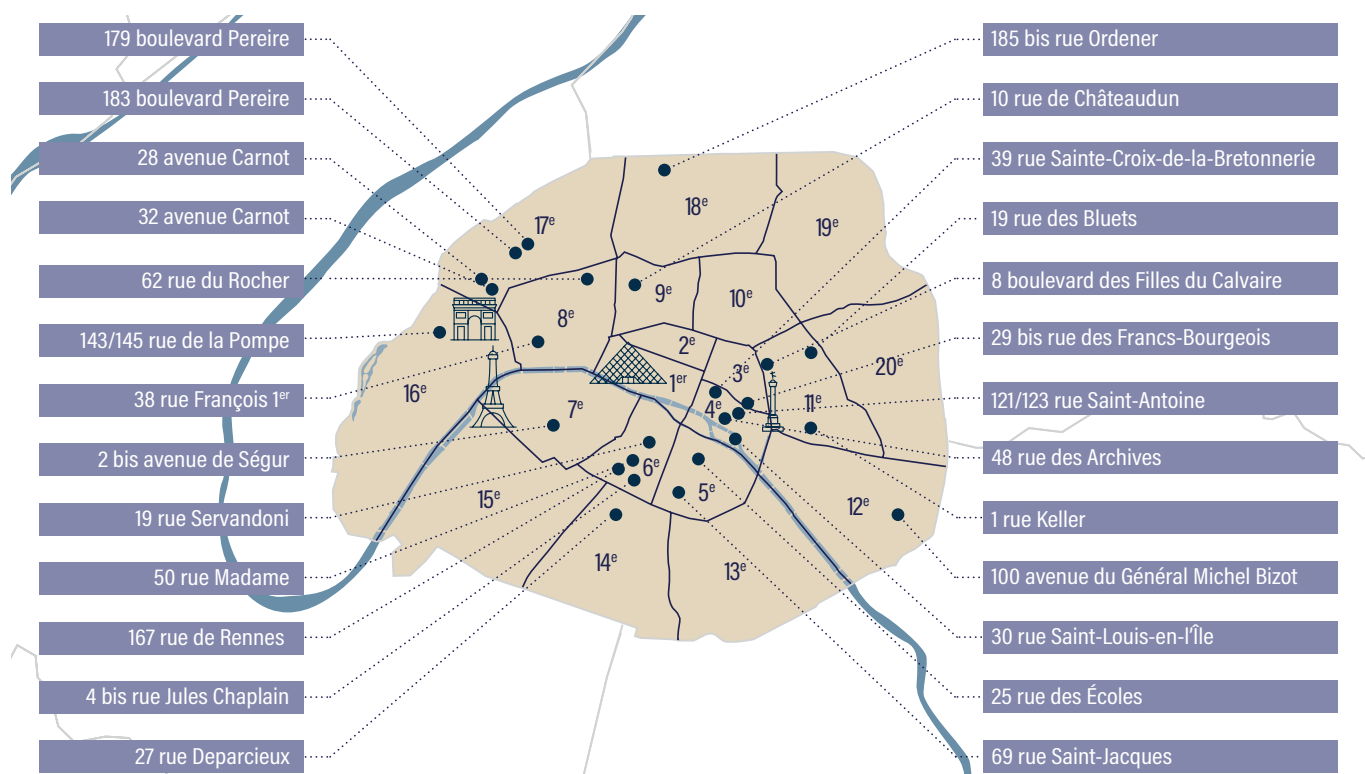
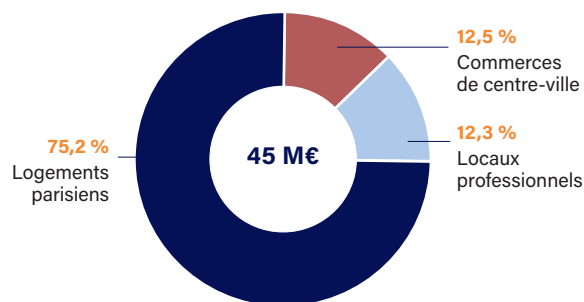
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2023

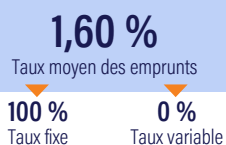
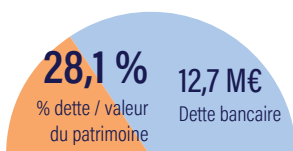


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2023



Point sur l'endettement au 30 juin 2023



5 ans et 5 mois
Maturité moyenne de la dette ; dont 41 % amortissable

Les investissements du trimestre

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 cinq appartements répartis sur deux adresses dans le 17^{ème} arrondissement de Paris pour un montant total de 4,8 M€. Le portefeuille se compose d'un studio au rez-de-chaussée du 179 boulevard Pereire et deux quatre pièces situés respectivement aux 5^{ème} et 6^{ème} étages du 183 boulevard Pereire dans un bel ensemble immobilier en pierre de taille faisant l'angle avec la rue Bayen dans le quartier des Ternes ainsi que d'un appartement de cinq pièces au 5^{ème} étage du 28 avenue Carnot et d'un appartement de quatre pièces de situé au 3^{ème} étage du 32 avenue Carnot dans un bel ensemble immobilier en pierre de taille à proximité de la place de l'Etoile.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Habitation	179 boulevard Pereire - Paris (17 ^{ème})	Particulier	29 m ²	273 357 €	13/04/2023
Habitation	183 boulevard Pereire - Paris (17 ^{ème})	Particulier	84 m ² 78 m ²	1 727 619 €	13/04/2023
Habitation	28 avenue Carnot - Paris (17 ^{ème})	Particulier	133 m ²	1 613 902 €	13/04/2023
Habitation	32 avenue Carnot - Paris (17 ^{ème})	Particulier	97 m ²	1 148 101 €	13/04/2023
			421 m²	4 762 980 €	



179 bd. Pereire - Paris (17ème)



183 bd. Pereire - Paris (17ème)



28 av. Carnot - Paris (17ème)



32 av. Carnot - Paris (17ème)

À RETENIR

4,8 M€

MONTANT INVESTI SUR LE
TRIMESTRE
(FRAIS INCLUS)

5

NOMBRE D'ACQUISITIONS
SUR LE TRIMESTRE

421 m²

SURFACE ACQUISE
SUR LE TRIMESTRE

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

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 juin 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	0	0 m ²	0 €	0 €
Relocations	1	183 m ²	78 058 €	84 257 €
TOTAL	1	183 m²	78 058 €	84 257 €
Locations	2	116 m ²	-	41 844 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

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

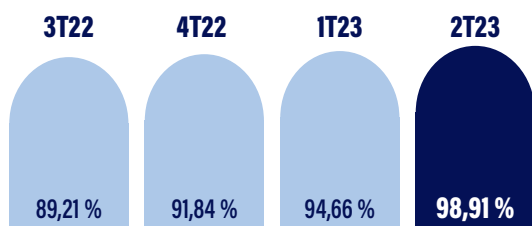
Relocation d'un appartement de 90 m² à un loyer annuel de 33 K€ (en ligne avec le loyer de référence majoré).

Principales libérations du trimestre

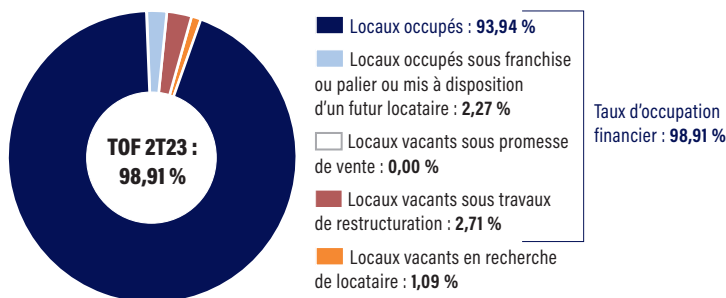
La principale libération du trimestre concerne une surface de bureaux de 147 m² située rue de Châteaudun suite au redressement judiciaire du locataire. La commercialisation de cet actif est en cours.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du deuxième trimestre 2023 s'établit à 98,91 %.



Au 30 juin 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.



241 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIÈME 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

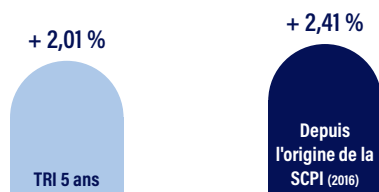
Taux de distribution 2022

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.

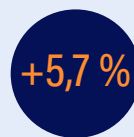
Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022

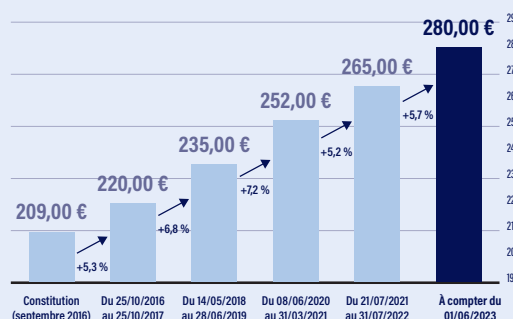


Prix de souscription



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

	Prix acquéreur (frais inclus) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
27/04/2023	-	-	-
25/05/2023	-	-	-
29/06/2023	-	-	-

(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.

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

323 120 €

MONTANT COLLECTÉ

43 357 160 €

CAPITALISATION AU 30/06/2023

23 536 744 €

CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2023 (VS 23 361 336 € AU 31/12/2022)

154 847

NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2023

1 154

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

0

PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2023

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

À noter!

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de SOFIPRIME du 30 mai 2023, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Madame Christine REMACLE et la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER (deux des trois membres sortants ont demandé leur renouvellement et aucune nouvelle candidature n'a été reçue).

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



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.