



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2023 ► N° 26

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2023

Chers Associés,

Fort de sa politique d'investissement visant principalement à l'acquisition avec décote de logements parisiens haut de gamme occupés, votre SCPI SOFIPRIME a vu la valeur de son patrimoine progresser de +4,13 % à périmètre constant au 31 décembre 2022 (à comparer à une baisse des prix du marché parisien de -0,80 % à fin novembre 2022 selon la Chambre des Notaires de Paris).

Au cours du 1^{er} trimestre, votre Société a procédé à l'acquisition d'un portefeuille de deux logements occupés, de trois pièces chacun, dans un bel immeuble pierre de taille de 1860 situé Boulevard Filles du Calvaire à la croisée du quartier du Marais et du quartier dynamique et branché de la Bastille pour un montant total de 0,9 M€. Cette opération, entièrement financée sur fonds propres, présente une décote sur la valeur libre estimée à environ 23 %.

Votre SCPI continue de faire preuve d'une bonne résilience et d'une dynamique positive tant sur le plan locatif que sur celui des actions de création de valeur dans un marché immobilier qui entre dans un nouveau cycle en termes de valorisation et de recours potentiel à l'endettement. C'est ainsi qu'en termes d'actions locatives, deux logements vacants depuis l'acquisition situés rue Saint-Jacques et rue Keller ont été loués au cours du trimestre tandis qu'une surface de bureaux rue de Châteaudun a été relouée sans vacance locative sur la base d'un loyer supérieur de +20 % au loyer précédent, confirmant ainsi le potentiel locatif de cet actif acquis en 2021.

Parallèlement, votre société déroule sa stratégie de valorisation de son patrimoine en engageant, à l'occasion de la libération de logements précédemment occupés ou d'acquisition de logements vacants, des programmes de rénovation et de modernisation de ces logements. C'est ainsi que trois programmes de rénovation sont actuellement en cours (deux rue Saint-Antoine, le troisième se trouvant avenue de Ségur). La réalisation de ces travaux, est également l'occasion de porter une attention particulière à l'amélioration de la performance ESG de ces actifs et plus globalement du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Fort d'une trésorerie disponible de près de 7 M€, votre SCPI est en capacité de saisir les opportunités susceptibles de se présenter dans les prochains mois sur le marché résidentiel parisien. Par ailleurs, la trésorerie en attente de déploiement fait l'objet d'une gestion active afin de bénéficier des meilleures conditions de rémunération (2,3 % en moyenne à l'heure actuelle).

En concertation avec le Conseil de Surveillance, une nouvelle augmentation de capital devrait prochainement être lancée afin de poursuivre le développement de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

94,66 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

41 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2023

22

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2023

567

ASSOCIÉS
AU 31 MARS 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 parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.
- 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 31 MARS 2023

41 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPRIME

22
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
46 UNITÉS LOCATIVES

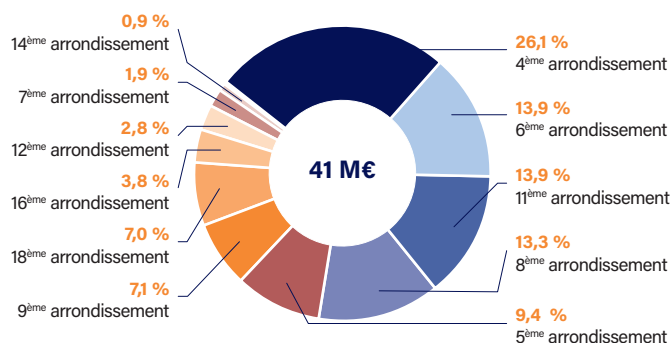
37
APPARTEMENTS

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.

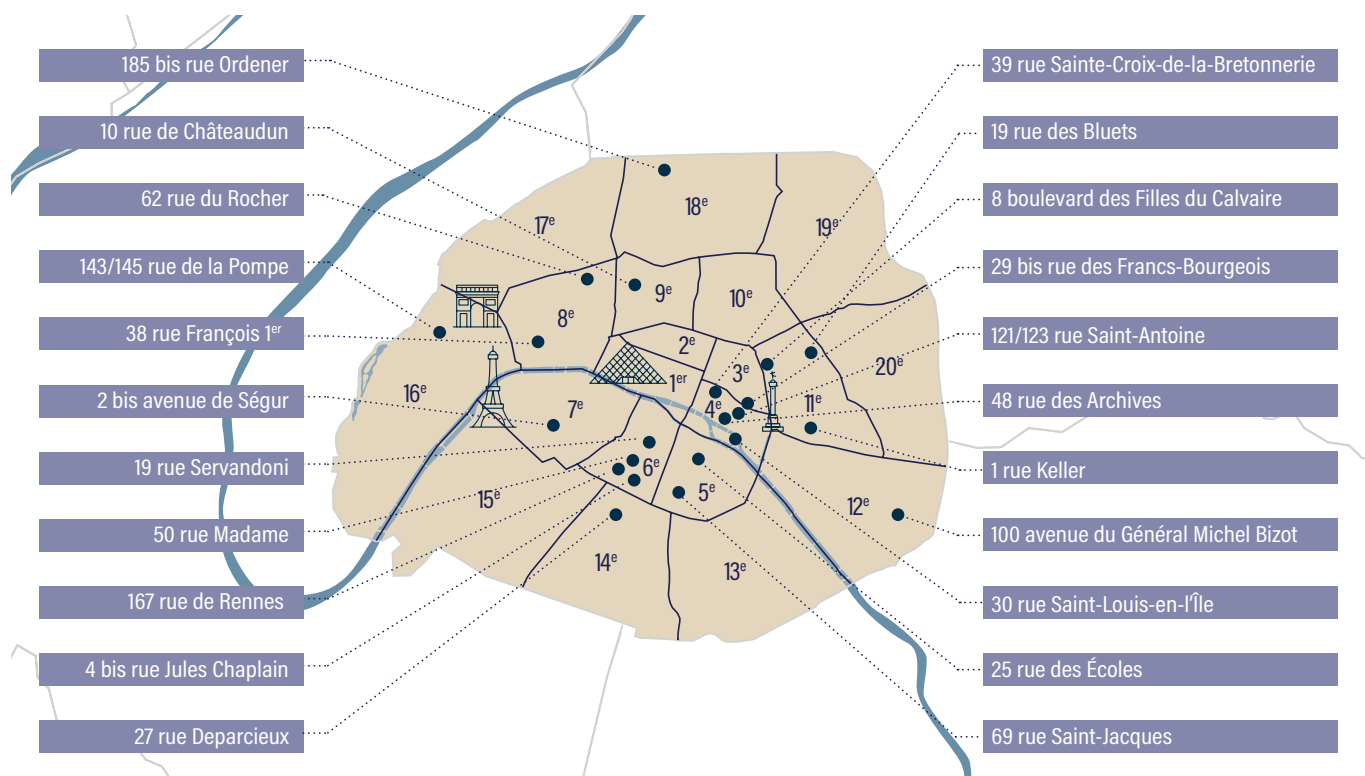
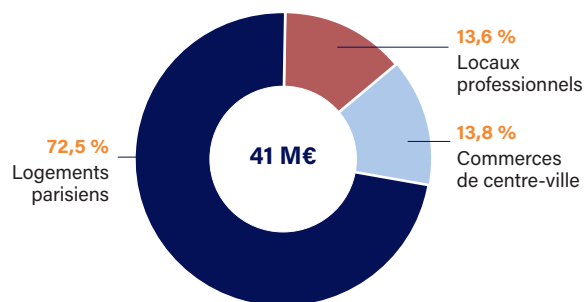
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2023

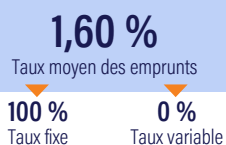
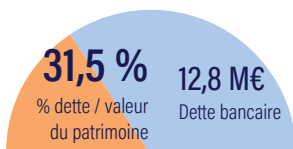


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2023



Point sur l'endettement au 31 mars 2023



5 ans et 8 mois
Maturité moyenne de la dette ; 41 % amortissable

Les investissements au 1T2023

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 deux appartements de trois pièces au 3^{ème} et 5^{ème} étages d'un bel immeuble pierre de taille de 1860 situé dans le 11^{ème} arrondissement de Paris, à la croisée du quartier du Marais et du quartier dynamique et branché de la Bastille pour un montant total de 0,9 M€.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Habitation	8 boulevard des Filles du Calvaire - Paris (11 ^{ème})	Particulier	46 m ² 50 m ²	948 105 €	10/03/2023
			96 m ²	948 105 €	

Au 31 mars 2023, SOFIPRIME est engagée dans l'acquisition d'un portefeuille de 5 logements occupés dans le quartier des Ternes du 17^{ème} arrondissement pour un montant total de 4,8 M€.



Boulevard des Filles du Calvaire - Paris (11^{ème})

À RETENIR
▼

0,9 M€

MONTANT INVESTI SUR LE
TRIMESTRE
(FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS
SUR LE TRIMESTRE

96 m²

SURFACE ACQUISE
SUR LE TRIMESTRE

4,8 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 31/03/2023

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 31 mars 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	0	0 m ²	0 €	0 €
Relocations	1	93 m ²	42 601 €	51 000 €
TOTAL	1	93 m²	42 601 €	51 000 €
Locations	2	116 m ²	-	41 844 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Paris (11^{ème}) - rue Keller :

Location d'un appartement de 57 m² à un loyer annuel de 19 K€ suite à l'achèvement des travaux de remise en état. Pour rappel, cet appartement a été acquis vacant à l'acquisition en décembre 2022.

Paris (9^{ème}) - rue de Châteaudun :

Relocation d'une surface de bureaux de 93 m² à un loyer annuel de 51 K€, soit une hausse de +20 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation intervient sans période de vacance suite à des négociations avec le précédent locataire pour un départ anticipé.

Paris (5^{ème}) - rue Saint-Jacques :

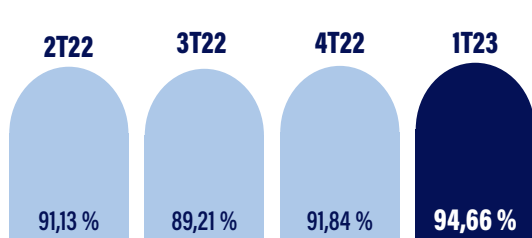
Location d'un duplex de 60 m² à un loyer annuel de 23 K€ suite à l'achèvement des travaux de remise en état. Pour rappel, cet immeuble a été acquis vacant en 2021.

Principales libérations du trimestre

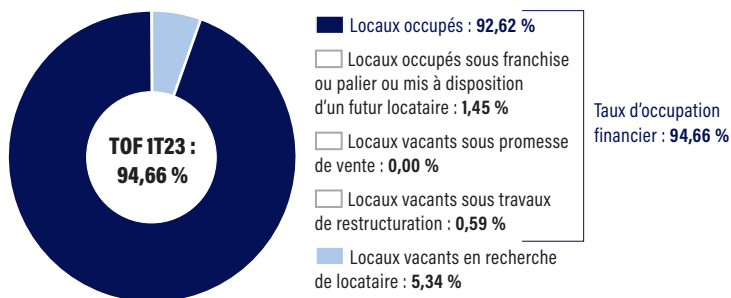
La principale libération du trimestre concerne un appartement situé rue Saint-Antoine suite à un protocole de résiliation avec le locataire. Des travaux de rénovation complète de ce logement sont en cours avant la remise en location.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2023 s'établit à 94,66 %.



Au 31 mars 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.



220 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER 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 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.

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 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 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.

Rendement global immobilier 2022

+2,91 %

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 31/12/2022

229,10 €

Valeur de réalisation

274,93 €

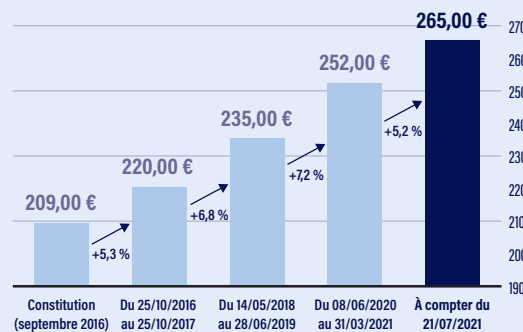
Valeur de reconstitution

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) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
26/01/2023	-	-	-
23/02/2023	250,01 €	225,23 €	240
30/03/2023	250,01 €	225,23 €	143

(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.

La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2022

+2,41 %

TRI depuis l'origine de la SCPI (2016)

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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL CLOTURÉE LE 31 JUILLET 2022 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 3^e 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 COLLECTÉ

40 728 645 €

CAPITALISATION AU 31/03/2023

23 361 336 €

CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2023 (VS 23 361 336 € AU 31/12/2022)

153 693

NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2023

0

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

0

PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2023

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!

L'Assemblée Générale annuelle de SOFIPRIME se tiendra le 30 mai 2023 à 14h au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.



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 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.

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.