



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2024 ► N° 29

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2024

Chers Associés,

S'il est encore trop tôt pour mesurer les effets du redémarrage des marchés de l'investissement, la tenue durant la période estivale des Jeux Olympiques à Paris mettra sous le feu des projecteurs la ville lumière. Historiquement, l'accueil des Jeux Olympiques tend à renforcer l'attractivité et la valorisation immobilière des villes hôtes.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI SOFIPRIME acquis au cours des 8 dernières années et ciblant des logements occupés avec décote, est situé dans des arrondissements centraux de Paris qui bénéficient de l'attractivité touristique, culturelle et économique de la capitale.

La valorisation du portefeuille de SOFIPRIME affiche une bonne résilience avec une baisse très limitée de -0,9 % sur l'année 2023 en comparaison d'un marché parisien qui accuse une baisse de -7,2 % en 2023 (à fin janvier 2024 selon la Chambre des Notaires de Paris). La valeur libre sous-jacente du patrimoine de votre SCPI est évaluée à plus de +10 % au-delà de sa valeur d'expertise actuelle.

Au cours du premier trimestre 2024, votre SCPI affiche toujours de bonnes performances opérationnelles. Le taux d'occupation financier s'établit à 92,7 %, en progression de +0,9 point par rapport au dernier trimestre 2023, avec l'effet plein de la relocation des actifs situés rue Saint Antoine (Paris 4^{ème}) et avenue de Ségur (Paris 7^{ème}) sur le 4^{ème} trimestre 2023.

Les loyers facturés sur le 1^{er} trimestre sont en nette progression (+11 % par rapport au précédent trimestre) bénéficiant de l'impact de l'indexation et des actions de relocation à la hausse. Le taux de recouvrement du 1^{er} trimestre 2024 s'établit à plus de 94 %⁽¹⁾ et le taux 2023 continue de progresser pour atteindre 96 %⁽¹⁾.

A la fin du trimestre, SOFIPRIME est doté d'une trésorerie disponible de 3,6 M€ lui permettant de continuer d'être à l'écoute du marché pour saisir les opportunités attractives d'investissement.

Pour se donner davantage de marge de manœuvre pour saisir les opportunités du marché et continuer son développement sur l'année 2024, l'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.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

(1) À date de rédaction du document.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

92,70 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

45 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2024

26

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2024

594

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 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

À RETENIR
AU 31 MARS 2024

44,6 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPRIME

26
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
51 UNITÉS LOCATIVES

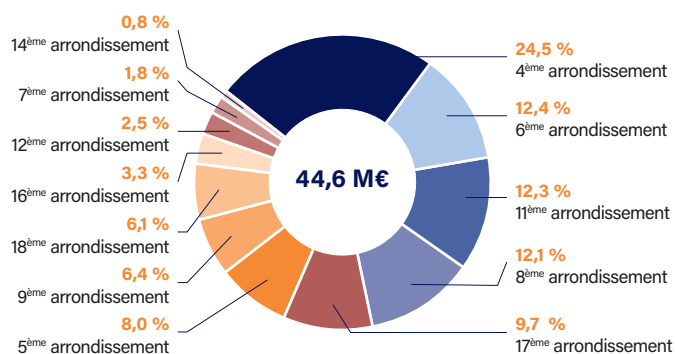
42
APPARTEMENTS

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.

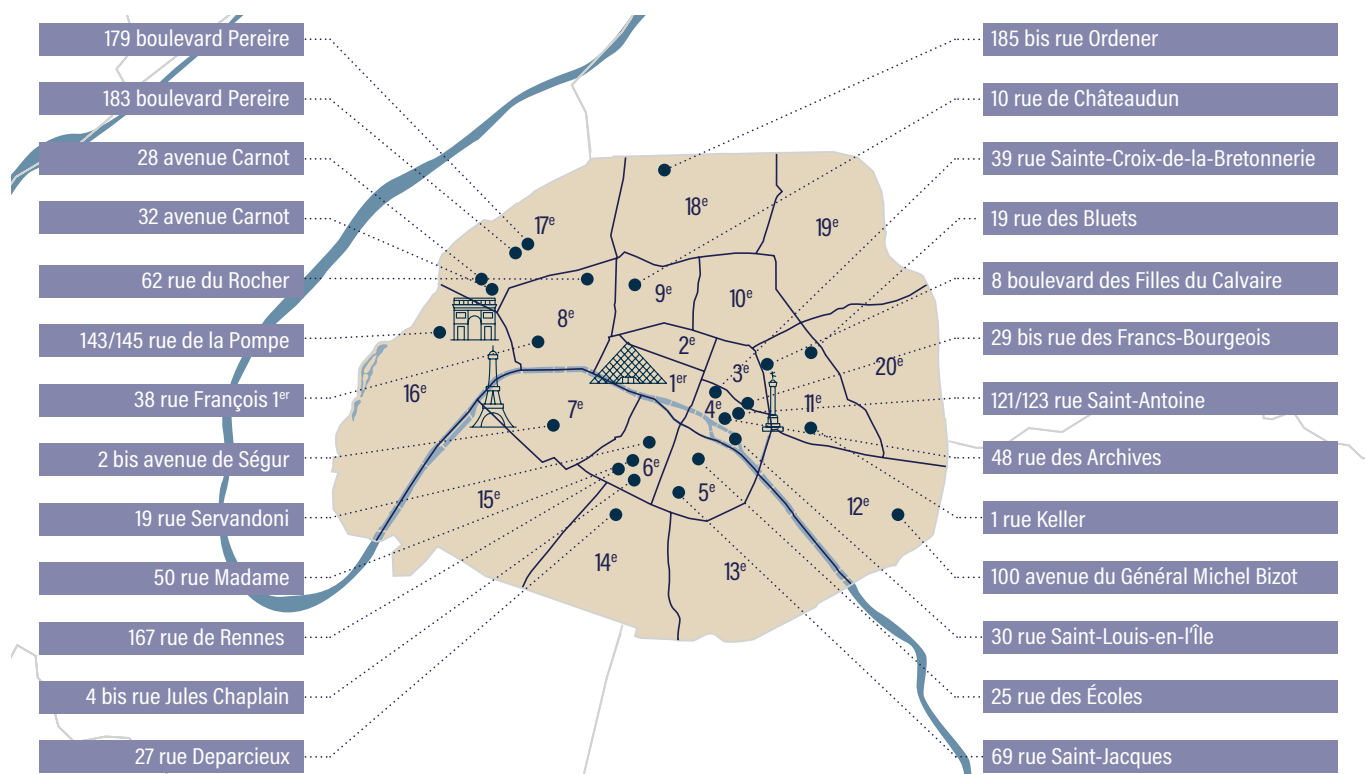
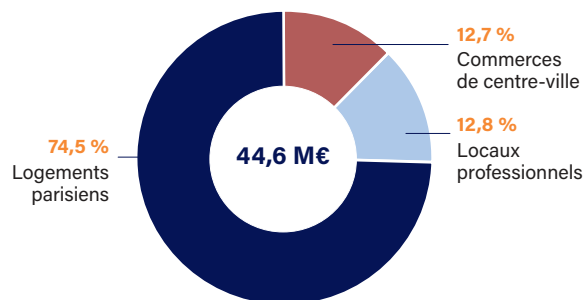
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2024

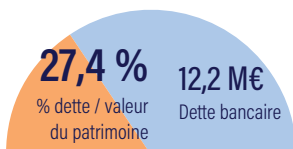


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2024



Point sur l'endettement au 31 mars 2024



4 ans et 11 mois
Maturité moyenne de la dette dont 39 % amortissable

Les investissements du trimestre

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

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

Forte d'une trésorerie de près de 3,6 M€, 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, générateur d'une situation d'attentisme sur le marché. Ce marché devrait être source d'opportunités pour un acteur de long terme comme SOFIPRIME.



Rue Saint Antoine - Paris (4^{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](https://www.sofidy.com)

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Il n'y a pas eu d'action de gestion locative (relocations, renouvellements...) à signaler au cours du trimestre.

Principales libérations du trimestre

Paris (6^{ème}) - rue Servandoni :

Libération d'une surface de logement de 164 m² suite au décès du locataire représentant un loyer annuel de 30 K€. À noter que le loyer de marché est estimé à 53 K€ (sur la base d'un loyer de référence majoré). Cette libération génère des potentiels de création de valeur importants.

Cet actif 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 1 808 K€, soit un prix moyen de revient inférieur à 11 000 €/m².

L'appartement de type cinq pièces est situé au 1^{er} étage d'un immeuble en pierre de taille de 1908 et offre des prestations de qualité (moulures, parquet ancien, belles parties communes...).

Les équipes de gestion sont mobilisées pour envisager la meilleure opération de valorisation de cet actif.

Paris (5^{ème}) - rue Saint Jacques:

Libération d'une surface de commerce de 43 m². Suite à un référé du tribunal de Paris, le locataire a été condamné, et l'expulsion de celui-ci a été ordonnée mettant fin au bail en cours.

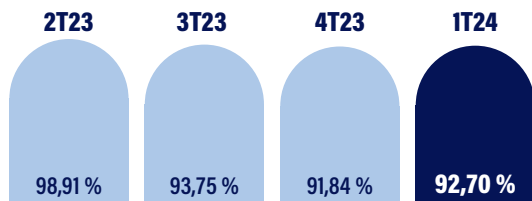
Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées sur le sujet pour permettre la relocation au plus vite et l'évaluation des travaux à engager.



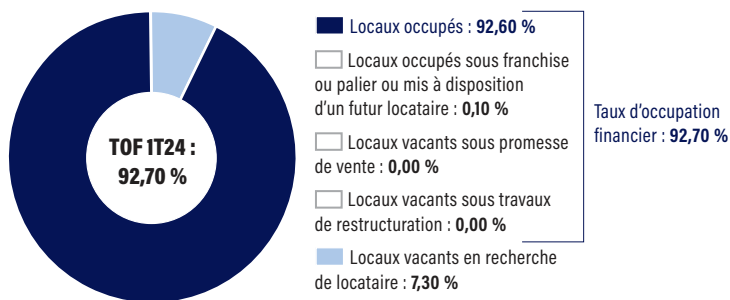
Rue Servandoni - Paris (6^{ème})

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2024 s'établit à 92,70 %. La hausse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la relocation des actifs situés rue Saint Antoine et avenue de Ségur, suite à la fin des travaux de rénovation à la fin du dernier trimestre 2023.



Au 31 mars 2024, la vacance est répartie sur 3 unités locatives. Les trois unités sont en cours de commercialisation locative.



253 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER 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 ⁽¹⁾	0,50 %	Environ 0,55 %

⁽¹⁾ 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⁽²⁾ de 0,50 %.

⁽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 31/12/2023

+ 3,24 %



TRI 5 ans

+ 2,92 %



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.

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2023

223,17 €

Valeur de réalisation

274,98 €

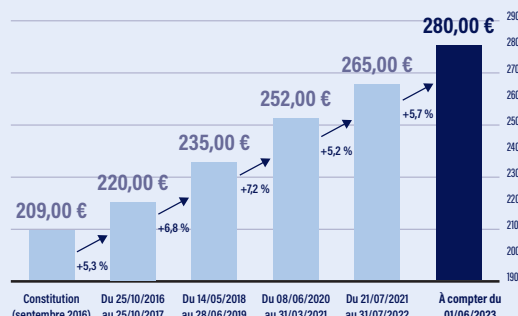
Valeur de reconstitution

Prix de souscription

+5,7 %

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
25/01/2024	-	-	-
29/02/2024	-	-	-
28/03/2024	-	-	-

⁽¹⁾ 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 31/03/2024 il existe deux demandes de cession pour un total de 613 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 25 avril 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 DECEMBRE 2024 : ▼

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 : ▼

171 920 €

MONTANT COLLECTÉ

44 651 880 €

CAPITALISATION AU 31/03/2024

24 239 592 €

CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2024 (VS 24 146 264 € AU 31/12/2023)

159 471

NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2024

614

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

613

PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2024

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 !

L'Assemblée Générale de SOFIPRIME se tiendra le 28 mai 2024 à 14h00 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91080). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance ou donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).

BT-SOP-04/2024-FR-2-1374



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.