



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2025 ► N° 32

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2025

Chers Associés,

Dans un environnement macro-économique et géopolitique qui offre très peu de visibilité, la courbe des taux d'intérêts continue d'évoluer, avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs annoncée par la Banque Centrale Européenne (le taux de dépôt baisse de 25 points de base pour la 7^{ème} fois en moins de 10 mois depuis son plus haut avant l'été 2024, soit désormais 2,25 % versus 4,00 % début 2024) et quelques tensions sur les taux longs européens du fait des contraintes budgétaires qui s'annoncent. À cela s'ajoute une très forte volatilité sur l'ensemble des marchés financiers internationaux. Ce contexte crée un environnement favorable à l'investissement immobilier qui présente des solides atouts pour rejouer son rôle de valeur refuge et se démarquer dans l'univers des solutions patrimoniales proposées aux épargnants.

La consolidation progressive des volumes des ventes, la stabilisation des prix dans la capitale constatée en ce début d'année 2025 et la reprise des crédits immobiliers sont les signes avant-coureurs d'une reprise du marché résidentiel parisien. Votre SCPI SOFIPRIME entend profiter de ces signaux positifs et des tensions qui pèsent sur le logement parisien pour mettre en vente les actifs de logements au fur et à mesure de leur libération.

Au cours du premier trimestre, les équipes de gestion immobilière ont poursuivi leurs actions de valorisation du patrimoine. Le logement de la rue Servandoni dans le quartier de Saint-Sulpice, le studio situé boulevard Pereire (17^{ème} arrondissement) et l'immeuble de la rue des Bluets (11^{ème} arrondissement) ont bénéficié de travaux d'embellissement et de rénovation.

L'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2025 a approuvé la clôture de la cinquième augmentation de capital. Le montant des souscriptions recueillies dans le cadre de cette augmentation de capital a atteint un montant de 1,8 M€.

Au 31 mars 2025, l'endettement de SOFIPRIME reste maîtrisé avec une dette représentant 22,6 % de la valeur du patrimoine et un taux d'intérêt moyen de 1,65 %. Votre SCPI dispose par ailleurs d'un report à nouveau de 4,88 € par part à la clôture de l'exercice 2024 et d'importantes plus-values latentes dans son patrimoine.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

88,03 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

44,9 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2024

26

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2025

612

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2025

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 de qualité (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 31 MARS 2025

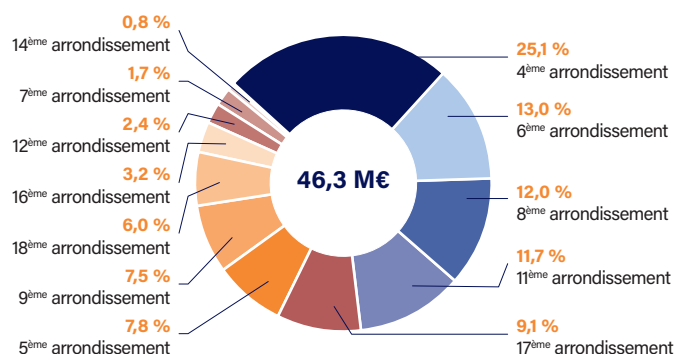
46,3 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPRIME

26
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
52 UNITÉS LOCATIVES

43
APPARTEMENTS

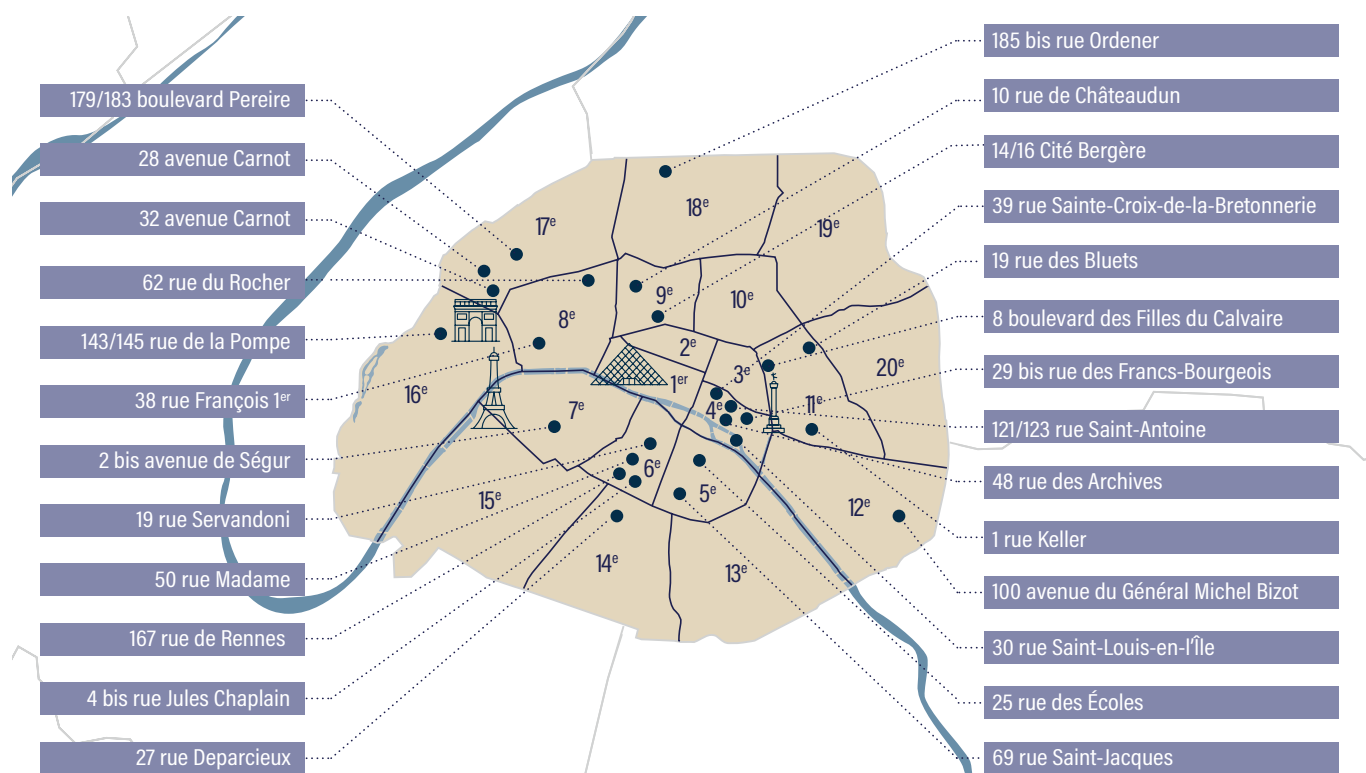
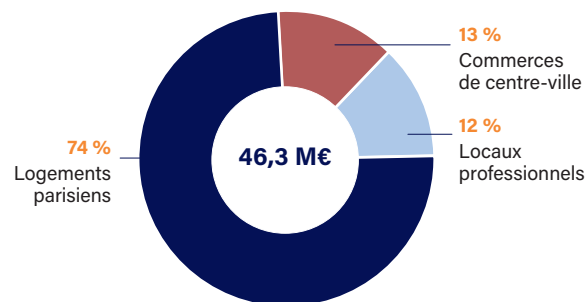
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2025



Point sur l'endettement au 31 mars 2025



22,6 %

% dette / valeur
du patrimoine

10,4 M€
Dette bancaire



1,65 %

Taux moyen des emprunts

100 %
Taux fixe

0 %
Taux variable



4 ans et 7 mois

Maturité moyenne de la dette
dont 52,6 % amortissable

Les investissements du trimestre

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

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Disposant d'une trésorerie de près de 1,4 M€, SOFIPRIME poursuit 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 Servandoni - Paris (6^{ème})



Avenue Carnot - Paris (17^{ème})



Rue des Bluets - Paris (11^{ème})

Les arbitrages du trimestre

Le modèle de votre SCPI repose majoritairement sur l'acquisition avec décote de logements occupés situés dans les arrondissements et microquartiers résidentiels recherchés de Paris.

Ces logements occupés présentent des perspectives de création de valeur future à leur libération, avec des générations potentielles de plus-values importantes. Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a décidé d'engager une politique d'arbitrage, avec la mise en vente d'actifs de logements au fur et à mesure de leur libération, en fonction de leur durée de détention et de leur potentielle création de valeur. À ce titre, votre Société de Gestion a engagé pour SOFIPRIME la mise en vente de deux logements libres et étudie la vente de trois autres logements devenus vacants. Ces cessions, si elles se concrétisent, généreront des plus-values distribuables significatives.



Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

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

Le logement de 165 m² situé rue Servandoni, dans le 6^{ème} arrondissement a bénéficié de travaux de rénovation et de rafraîchissement pour un total d'environ 50 K€. La surface vacante de 29 m² située au boulevard Pereire dans le 17^{ème} arrondissement a également fait l'objet d'un rafraîchissement.

Libérations du trimestre

Paris 4^{ème} - Rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie

Au cours du trimestre, un congé pour les murs d'un commerce situé rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie dans le 4^{ème} arrondissement a été reçu pour une libération prévue au cours du mois d'août 2025. Cet actif représente une surface totale de 268 m² et un loyer annuel global d'environ 90 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer rapidement cet actif.

Paris 11^{ème} - Rue Keller

Une surface de logement de 27 m² située rue de Charonne dans le 11^{ème} arrondissement et acquise en 2023, se libère à compter du mois d'avril 2025 suite à un congé du locataire et représente un loyer annuel de 9 K€. Les équipes de gestion sont mobilisées pour envisager la meilleure opération de valorisation de cet actif.



Paris (6^{ème}) - Rue Servandoni



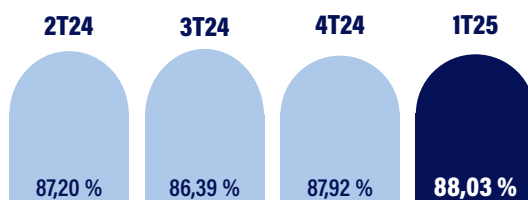
Paris (11^{ème}) - Rue Keller



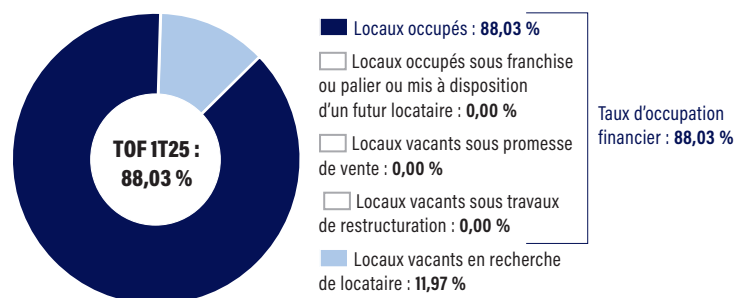
Paris (4^{ème}) - Rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2025 s'établit à 88,03 %. L'augmentation par rapport au trimestre précédent s'explique par l'effet plein de la relocation d'une surface de bureaux de 147 m² située rue Châteaudun, Paris 9^{ème}, au cours du mois de novembre 2024.



Au 31 mars 2025, la vacance est répartie sur 6 unités locatives.



267 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2025

* 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 part ayant jouissance au mois de janvier.

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
Dividende annuel	1,50 €	Environ 1,50 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	0,54 %	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 2025 d'environ **1,50 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité d'environ 0,55 % (non garanti)**. Cet objectif de dividende annuel est non garanti et sera ajusté au cours des prochains trimestres. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Taux de distribution 2024

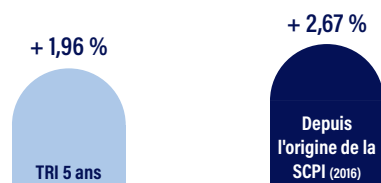
0,54 %

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution⁽²⁾ de 0,54 % brut de fiscalité.

⁽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 31/12/2024



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 31/12/2024

230,25 €

Valeur de réalisation

283,72 €

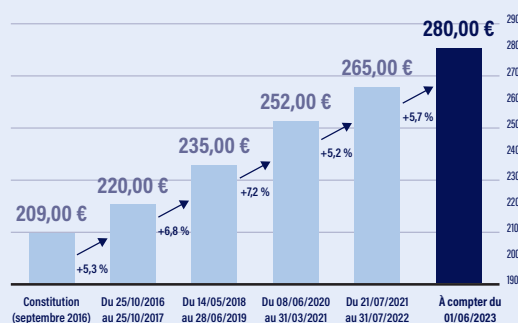
Valeur de reconstitution

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
30/01/2025	-	-	-
27/02/2025	-	-	-
27/03/2025	-	-	-

⁽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 mars 2025, il existe six ordres de demandes de cession pour un total de 944 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 30 avril 2025. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL CLÔTURÉE AU 1^{ER} AVRIL 2025 :

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 :

0 €

MONTANT COLLECTÉ

44 868 320 €

CAPITALISATION AU 31/03/2025

24 357 088 €

CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2025 (VS 24 357 088 € AU 31/12/2024)

160 244

NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2025

0

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

944

PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2025

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 26 mai 2025 à 14h00 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évy-Courcouronnes (91080). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance, 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-042025-FR-2-2179



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.