La SCPI Sofiprime
FranceSCPI.com

SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS

Bulletin trimestriel d'information

4e TRIMESTRE 2022 ▶ N° 25
Valable du 1er janvier au 31 mars 2023

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

91,84 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

41 M€
CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

21
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

566
ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Au cours du 4ème trimestre, votre Société a poursuivi sa politique sélective d'investissement à hauteur de 2 M€ au travers de l'acquisition d'un portefeuille composé d'un appartement de trois pièces et de trois studios dans un immeuble en pierre de taille situé dans le 11ème arrondissement de Paris, dans le quartier dynamique et touristique de Bastille, ainsi que d'un appartement de deux pièces dans un immeuble en briques et pierres situé dans le 14ème arrondissement de Paris, dans le quartier très recherché et animé de Daguerre-Maine à proximité de la Place Denfert Rochereau. SOFIPRIME préserve par ailleurs un niveau de trésorerie permettant de saisir quelques opportunités futures d'investissement.

Du côté de la gestion, il est à noter, la relocation d'un appartement situé rue Madame à Paris (6ème) suite à l'achèvement de travaux de remise en état.

Dans un contexte marqué par le relèvement rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, votre SCPI démontre sa résilience en affichant une progression des valeurs d'expertises de + 4,13 % en 2022. Cette progression reflète le travail de sélection et de valorisation du patrimoine opéré par votre Société de Gestion et illustre le profil de performance de votre SCPI orienté davantage vers l'appréciation du prix de la part que vers la distribution de dividendes.

À cet égard, votre Société de Gestion a le plaisir de vous informer que le dividende au titre de l'exercice 2022, s'élèvera à 1,32 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, soit un niveau en progression par rapport à l'année précédente.

En concertation avec le Conseil de Surveillance, une nouvelle augmentation de capital devrait prochainement être lancée afin de poursuivre le développement de votre SCPI et profiter des conditions de marché favorables.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

Connectez vous à votre espace associé

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document : **https://moncompte.sofidy.com/**

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

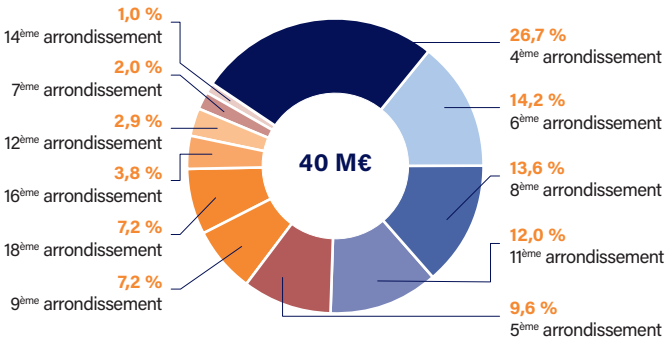
40 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIPRIME

21
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 44 UNITÉS LOCATIVES

35
APPARTEMENTS

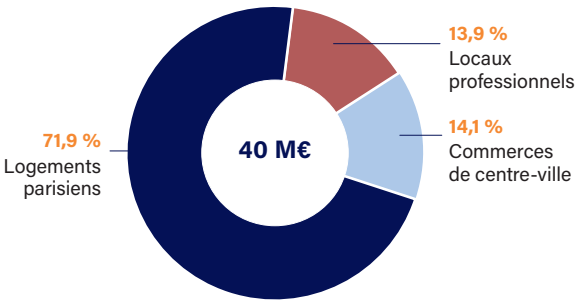
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

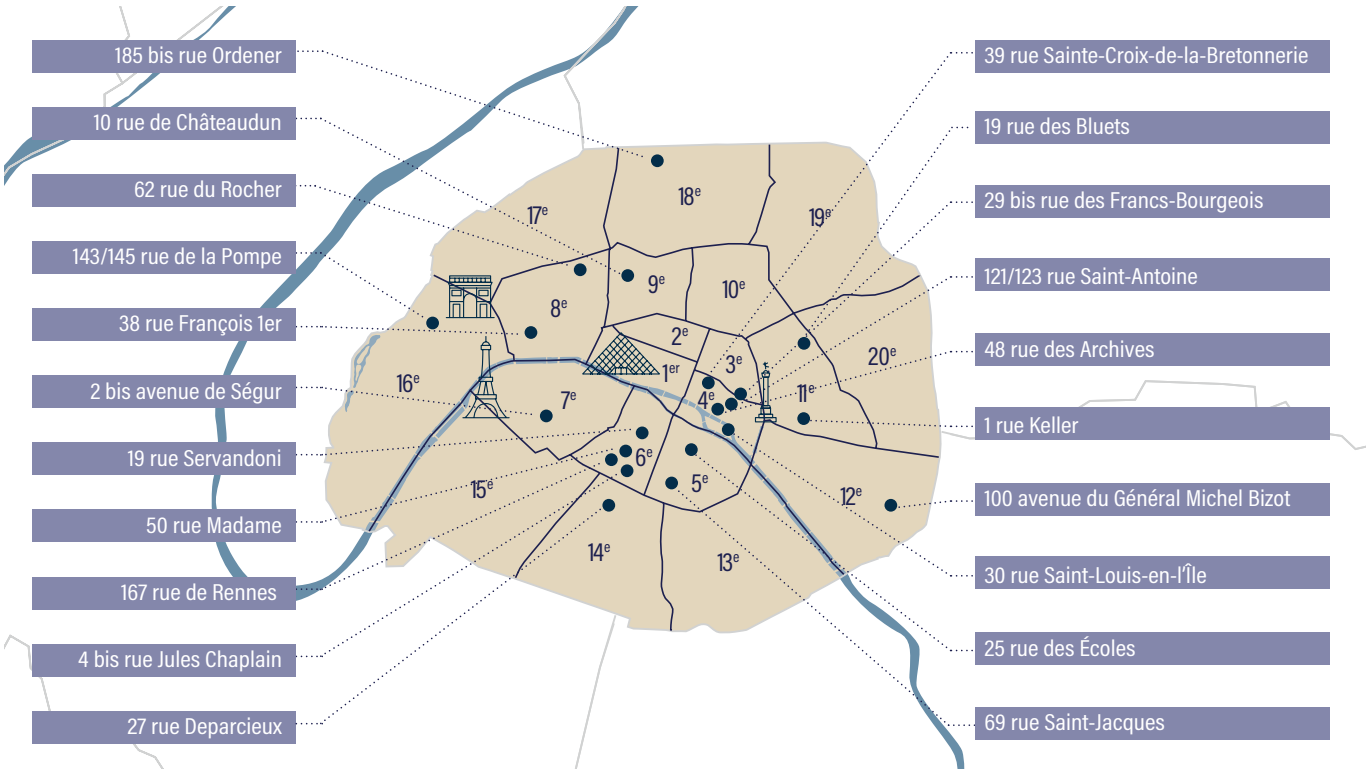
En valeur au 31 décembre 2022



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2022





Point sur l'endettement au 31 décembre 2022

32,5 %
% dette / valeur du patrimoine

13,0 M€
Dette bancaire

1,60 %
Taux moyen des emprunts

100 %
Taux fixe

0 %
Taux variable

5 ans et 10 mois
Maturité moyenne de la dette

La dette de SOFIPRIME est une dette à long terme avec un coût moyen de 1,60 % à 100 % à taux fixe.

Les investissements au 4T2022

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 d'un appartement de trois pièces au 2ème étage et de trois studio au 3ème étage et 5ème étage dans un immeuble en pierre de taille situé dans le 11ème arrondissement de Paris, dans le quartier dynamique et touristique de Bastille ainsi que d'un appartement de deux pièces au 5ème étage dans un immeuble en briques et pierres situé dans le 14ème arrondissement de Paris, dans le quartier très recherché et animé de Daguerre-Maine à proximité de la Place Denfert Rochereau pour un montant total de 1,9 M€.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Habitation	27 rue Deparcieux - Paris (14ème)	Particulier	39 m²	408 094 €	18/10/2022
Habitation	1 rue Keller - Paris (11ème)	Particulier	141 m²	1 498 505 €	15/12/2022
			180 m²	**1 906 598 €**	

Au 31 décembre 2022, SOFIPRIME est engagée dans des investissements pour un montant total de 5,8 M€ notamment dans le 17ème arrondissement, quartier des Ternes.

Rue Deparcieux - Paris (14ème)

Rue Keller - Paris (11ème)

À RETENIR

1,9 M€
MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

180 m²
SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

5,8 M€
PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2022

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 :

GOUVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE

CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES

Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur **sofidy.com**

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2022 ont porté sur 8 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1er janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	64 m²	6 491 €	7 927 €
Relocations	4	205 m²	84 097 €	82 463 €
TOTAL	**5**	**269 m²**	**90 587 €**	**90 390 €**
Locations	3	163 m²	-	67 168 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

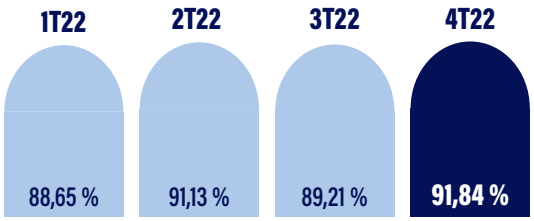
Paris (6ème) - rue Madame :
Relocation d'un appartement de 117 m² à un loyer annuel de 49 K€ suite à l'achevement des travaux de remise en état (en ligne avec le loyer de référence majoré).

Principales libérations du trimestre

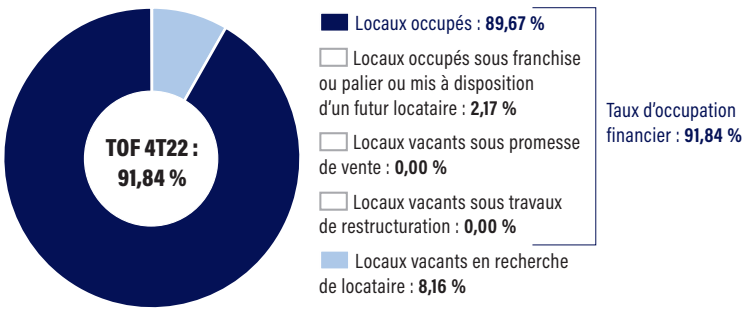
La principale libération du trimestre concerne un appartement situé avenue de Ségur, libéré en fin de trimestre. Des travaux de rénovation complète de ce logement sont en cours avant la remise en location de l'actif.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2022 s'établit à 91,84 %.



Au 31 décembre 2022, 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.



194 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

*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.

Distribution annuelle 2022

1,32 €
PAR PART

Ddividende annuel global de 1,32 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit 1,14 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2021	2022
Dividende annuel	0,96 €	1,32 €

Taux de distribution 2022

0,51 %

Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution[1] de 0,51 % (contre 0,38 % en 2021).

(1) 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 2021

+2,81 %

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 31/12/2021

223,75 €
Valeur de réalisation

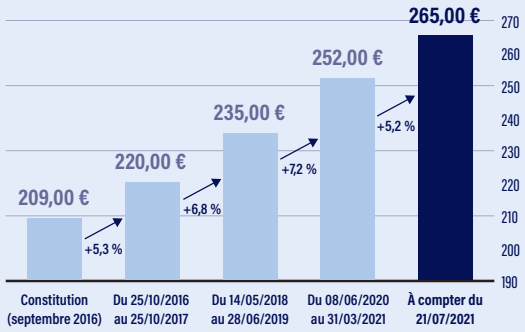
267,36 €
Valeur de reconstitution

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
27/10/2022	-	-	-
24/11/2022	-	-	-
29/12/2022	-	-	-

[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 CLOTÛRÉE LE 31 JUILLET 2022 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 3e 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 COLLECTE

40 728 645 €
CAPITALISATION AU 31/12/2022

23 361 336 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2022
(VS 17 914 568 € AU 31/12/2021)

153 693
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2022

0
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

0
PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2022

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 :	8 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 la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIME qui se tiendra le 30 mai 2023, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1er mars 2023.

Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissement déjà réalisés ou ciblés, 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIPRIME | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°21-11 du 6 juillet 2021
SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**