



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 29

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

Chers Associés,

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

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Dans ce contexte, les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine, exposée majoritairement à l'immobilier résidentiel parisien haut de gamme, de -0,9 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse limitée traduit la bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa politique d'investissement disciplinée et une activité de gestion locative dynamique, et est à comparer avec une baisse de plus de 5 % sur un an des prix du résidentiel sur le marché parisien à fin novembre 2023 (selon la Chambre des Notaires de Paris).

Dans ce contexte, votre SCPI a poursuivi au quatrième trimestre 2023 ses actions de revalorisation du patrimoine avec notamment la finalisation des travaux de rénovation de trois appartements situés rue Saint Antoine dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement et avenue de Ségur dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement. Ces travaux ont permis une amélioration de la performance énergétique des biens concernés, une hausse de leurs valeurs d'expertise de +2,7 % par rapport à fin 2022 et des relocations avec des loyers annuels en hausse de +224 % par rapport aux loyers précédents.

Il est également important de souligner que votre SCPI est dotée d'une trésorerie disponible de près de 3,8 M€ lui permettant d'être bien positionnée pour saisir les opportunités offertes par l'environnement de marché et de renforcer son patrimoine dans des conditions attractives.

Enfin, la fin de l'année a clairement envoyé quelques signes d'éclaircie positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs et une visibilité améliorée sur les conditions de financement, enfin des croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe, et l'immobilier coté qui connaît un fort rebond (+22 % sur les 2 derniers mois) ce qui constitue en général un signe avant-coureur... Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Votre SCPI compte évidemment en faire partie pour consolider une performance pérenne.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**91,84 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**44 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

**26**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

**586**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 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 31 DÉCEMBRE 2023

44,6 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPRIME

26  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
51 UNITÉS LOCATIVES

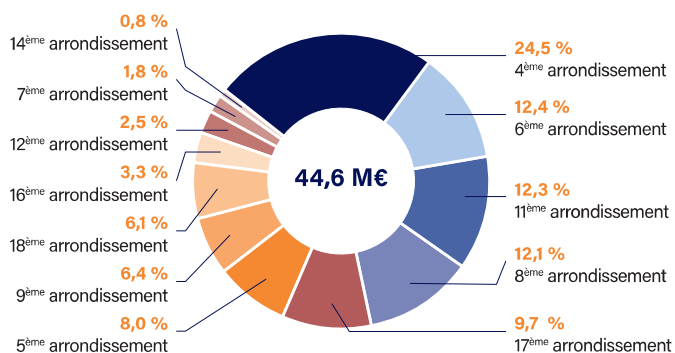
42  
APPARTEMENTS

## 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.

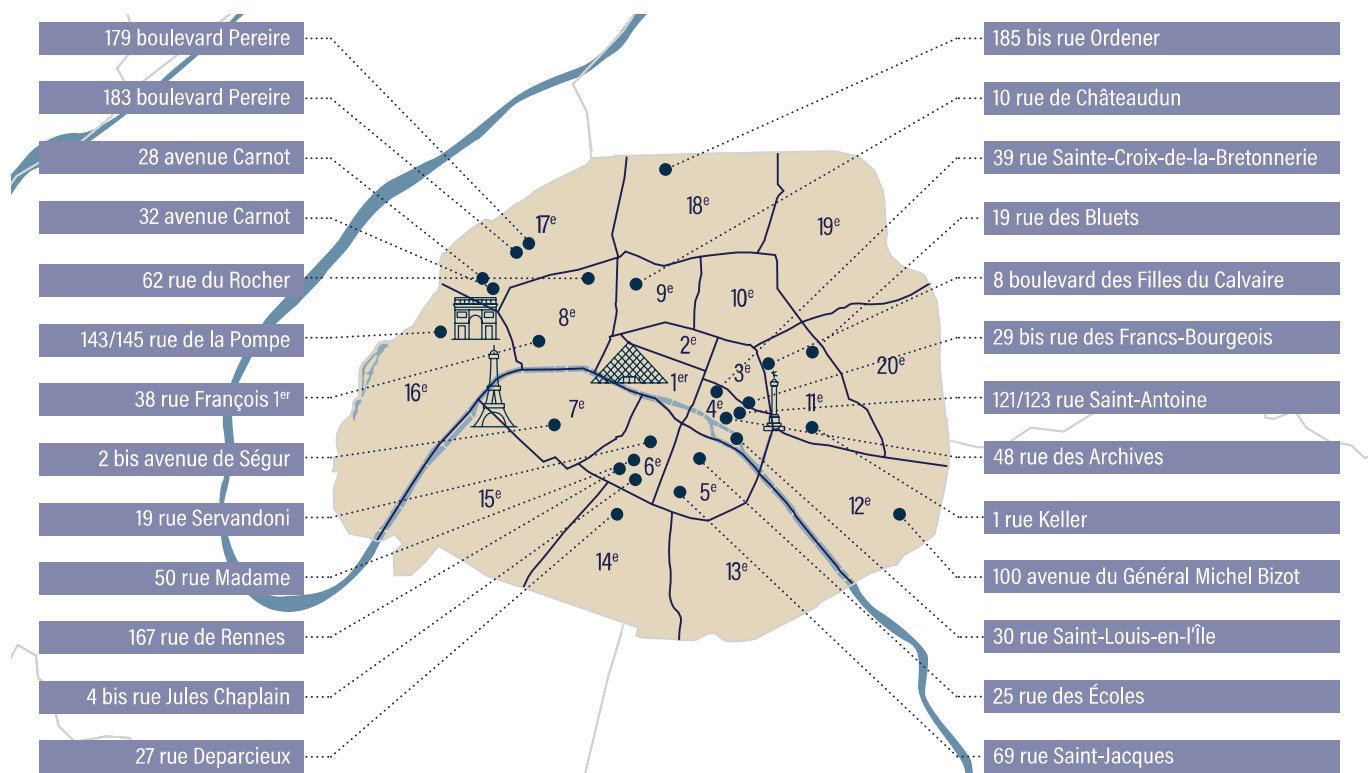
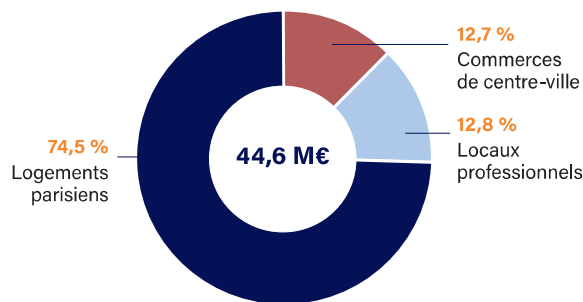
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2023

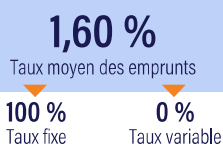
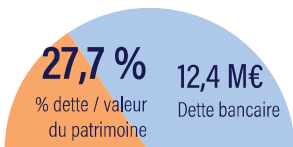


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2023



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2023



**5 ans et 1 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 forte hausse des taux d'intérêts et 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.

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 et générateur d'une situation d'attentisme sur le marché. Ce marché devrait donc être source d'opportunités pour un acteur de long terme comme SOFIPRIME.



Rue Saint Antoine - Paris (4<sup>ème</sup>)

## 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 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	6	466	127 863	199 409
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>466</b>	<b>127 863</b>	<b>199 409</b>
Locations	3	128	-	47 784

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Paris (4<sup>ème</sup>) - rue Saint Antoine :

Relocation de deux appartements suite à l'achèvement des travaux de rénovation dont un T5 de 117 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 46 K€ soit une hausse de +451 % par rapport au loyer précédent, et un T4 de 62 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 26 K€, soit une hausse de +228 % par rapport au loyer précédent. À noter que les appartements étaient précédemment loués à des locataires protégés en loi 1948 et sont à présent reloués dans le cadre d'un bail civil de 10 ans dont 6 ans ferme, auprès d'une société dont l'objet est de déployer un service de location flexible de logements entièrement meublés à une clientèle expatriée.

### Paris (7<sup>ème</sup>) - avenue de Ségur :

Relocation d'un appartement de 50 m<sup>2</sup>, suite à la libération par le précédent locataire et l'achèvement des travaux de rénovation, à un loyer annuel de 22 K€, soit une hausse de +72 % par rapport au loyer précédent.

### Paris (6<sup>ème</sup>) - rue Jules Chaplain :

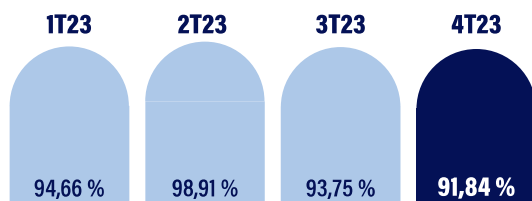
Location d'une chambre de service de 13 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 6 K€. Cette chambre a été acquise libre de toute occupation en 2022 et a fait l'objet de travaux de rénovation.

## Principales libérations du trimestre

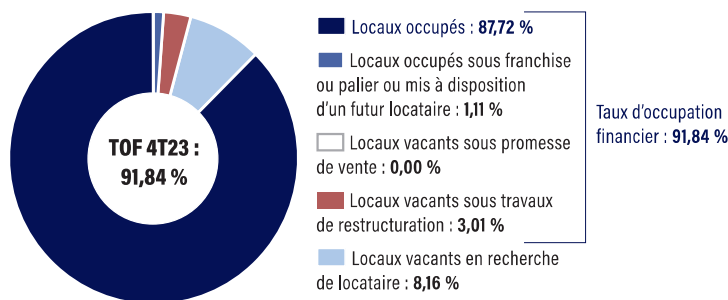
Au cours du trimestre, aucune nouvelle libération de surface a eu lieu.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2023 s'établit à 91,84 %. La baisse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par quelques jours de vacance sur les actifs situés rue Saint Antoine et avenue de Ségur, entre la fin des travaux de rénovation et leur relocation.



Au 31 décembre 2023, la vacance ne concerne plus qu'une surface de bureaux située rue Chateaudun qui fait l'objet d'une remise sur le marché locatif suite à la procédure de redressement judiciaire du précédent locataire.



**255 K€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU QUATRIÈME 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.

## Distribution annuelle 2023

**1,32 €**  
PAR PART

Dividende annuel global de 1,32 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit 1,16 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2022	2023
Dividende annuel	1,32 €	1,32 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	0,51 %	0,50 %

<sup>(1)</sup> Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2023

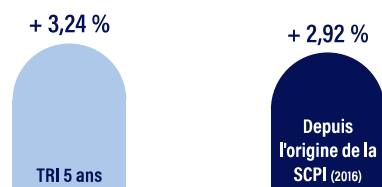
**0,50 %**

Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution<sup>(2)</sup> de 0,50 %.

<sup>(2)</sup> 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



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

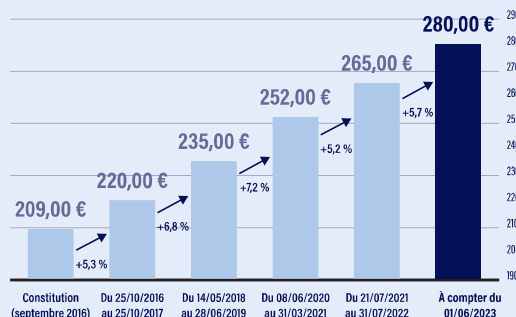


### Prix de souscription

**+5,7 %**

Le prix de souscription est passé de 265 € à 280 € le 1<sup>er</sup> juin 2023 (+ 5,7 %).

### Historique du prix de souscription



## Confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente

	Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup>	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
26/10/2023	-	-	-
30/11/2023	-	-	-
28/12/2023	-	-	-

<sup>(1)</sup> Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et une commission de cession de 5 % HT.

Au 31/12/2023, il existe trois demandes de cession pour un total de 613 parts. Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 25 janvier, 29 février et 28 mars 2024 à 15h. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> juin 2023

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**724 360 €**

MONTANT COLLECTÉ

**44 479 960 €**

CAPITALISATION AU 31/12/2023

**24 146 264 €**

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

**158 857**

NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2023

**2 587**

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**613**

PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2023

# 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 la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIME qui se tiendra le 28 avril 2024, deux 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](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2024.

BT-SOP-012024-FR-1187



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](http://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](http://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.