



Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} TRIMESTRE 2024 ► N° 30

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

Chers Associés,

Dans un contexte marqué par des anticipations de poursuite de la baisse des taux d'intérêt (après déjà trois baisses actées par la Banque centrale européenne depuis juin dernier) et un ralentissement de la croissance en Europe, la stabilisation des valorisations immobilières déjà engagée pour les biens de qualité, devrait continuer de redonner confiance aux investisseurs et par conséquent, de relancer progressivement l'activité du marché immobilier.

S'agissant de votre SCPI SOFIPRIME la valorisation du patrimoine immobilier, constatée dans le cadre de la campagne d'expertise à mi-année, évolue de +2,5 % à périmètre constant au titre du 1^{er} semestre, ce qui confirme sa bonne résilience.

Conformément à sa stratégie d'investissement sélective, privilégiant l'achat d'actifs situés dans les quartiers résidentiels les plus recherchés de la capitale, SOFIPRIME a finalisé cet été l'acquisition d'un bien immobilier situé au cœur d'un emplacement exceptionnel du 9^{ème} arrondissement de Paris, Cité Bergère, qui fut l'une des plus belles opérations immobilières parisiennes réalisées sous la période de la Restauration. Elle illustre la capacité de votre SCPI à saisir les bonnes opportunités de marché qui se présentent. La décote négociée à l'acquisition de ce logement de cinq pièces vendu occupé, soit 7,4 K€/m², est évaluée à plus de 30 % sur la valeur libre.

Grâce à la qualité de ses actifs et à la granularité de son patrimoine, votre SCPI affiche de bonnes performances opérationnelles avec un taux de recouvrement des loyers et des charges de près de 97 %⁽¹⁾ au cours du premier semestre 2024 et de près de 100 %⁽¹⁾ sur l'année 2023. À fin septembre 2024, SOFIPRIME est doté d'une trésorerie disponible de 3,1 M€ qui fait l'objet d'une gestion active avec une rémunération à l'heure actuelle de près de 3,4 %.

Confiants dans les fondamentaux caractérisant le marché du haut de gamme parisien - à savoir, un marché contraint, une attractivité internationale, une perception de valeur refuge - nous voyons des signaux de reprise sur le marché des investissements résidentiels classiques. Ils devraient bénéficier à votre SCPI, dont quatre actifs d'habitation sont libres ou sur le point d'être libérés, ce qui offre des perspectives de plus-value à l'occasion de leur mise en vente.

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.

86,39 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

44,8 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2024

27

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2024

605

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 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 30 SEPTEMBRE 2024

46,4 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIPRIME

27
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
52 UNITÉS LOCATIVES

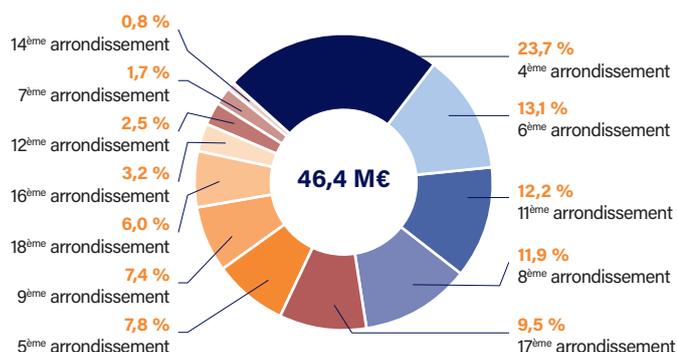
43
APPARTEMENTS

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 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.

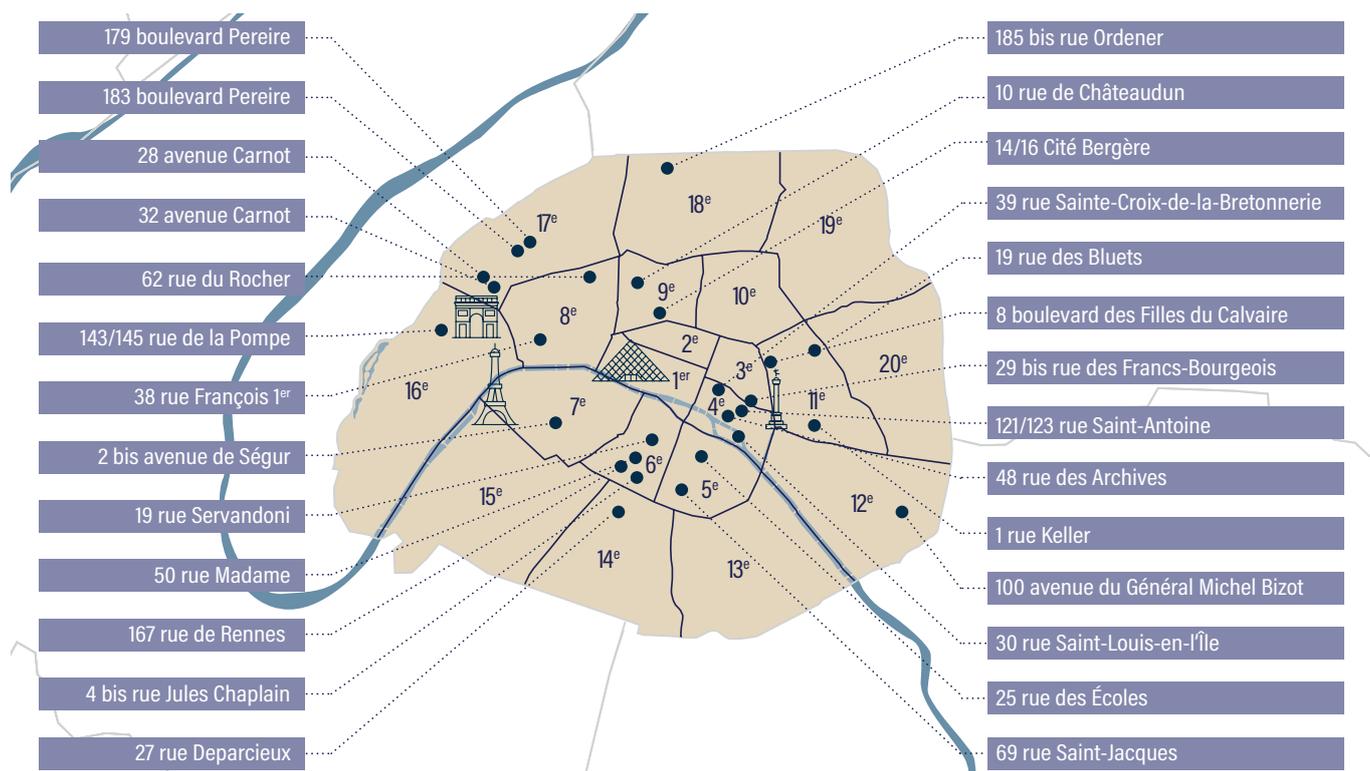
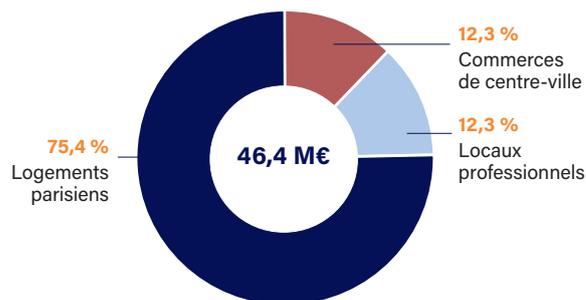
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2024



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2024



Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



25,8 %

% dette / valeur du patrimoine

11,9 M€

Dettes bancaires



1,61 %

Taux moyen des emprunts

100 %

Taux fixe

0 %

Taux variable



4 ans et 6 mois

Maturité moyenne de la dette dont 38 % amortissable

Les investissements du trimestre

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

Votre SCPI SOFIPRIME a réalisé l'acquisition d'un appartement situé au cœur du 9^{ème} arrondissement pour un montant de 685 K€ frais inclus, soit 7 433 €/m² acte en mains et 6 569 €/m² net vendeur. Ce logement de type cinq pièces bénéficie de la tranquillité de la cité Bergère et de la proximité du quartier animé et prisé des Grands Boulevards. La cité Bergère est l'une des créations urbaines les plus originales de la Restauration, dont les deux entrées donnent sur rue Bergère et rue du Faubourg-Montmartre.

Le logement, d'une superficie de 92 m² situé au 2^{ème} étage d'une copropriété rénovée de cinq étages est actuellement occupé avec un bail en loi de 1948 pour un loyer très modique de 4,1 K€ l'an, et permettra de capter l'importante décote actuelle sur la valeur libre en cas de départ du locataire (estimée à 30 %).

À RETENIR

▼
685 K€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

ACQUISITION SUR LE TRIMESTRE

92 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ AU 30/09/2024



Entrée de la Cité Bergère - Paris (9^{ème})



Cité Bergère - Paris (9^{ème})



Hall d'entrée - Paris (9^{ème})

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



Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

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

Libérations du trimestre

Paris (8^{ème}) - rue François 1^{er} :

Libération effective à partir du 1^{er} décembre d'une surface de logement de 97 m² au cœur du triangle d'or de la capitale. Ce logement qui fait partie d'un portefeuille de trois actifs acquis en 2016, se situe au 2^{ème} étage d'un bel ensemble immobilier et représente un loyer annuel de 42 K€. L'immeuble agrémenté d'un jardin, est situé dans le quartier très touristique des Champs Élysées, à proximité de nombreux commerces de luxe et d'hôtels.

La cession des actifs d'habitation au fur et à mesure de leur libération et dans les meilleures conditions est la piste privilégiée pour générer des potentiels de création de valeur importants.



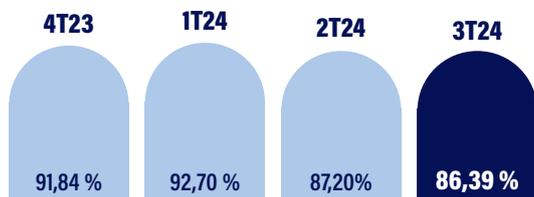
Rue François 1^{er} - Paris (8^{ème})



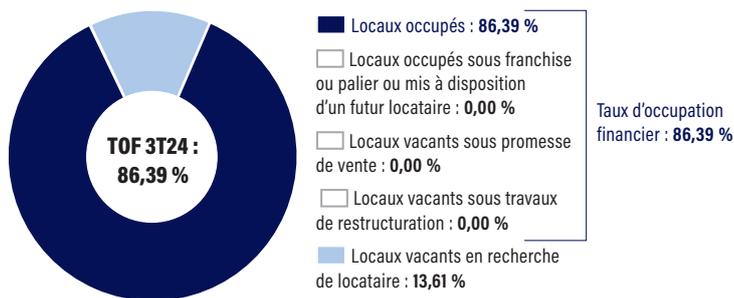
Rue François 1^{er} - Paris (8^{ème})

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2024 s'établit à 86,39 %. La baisse du taux d'occupation financier par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par les effets pleins de la libération d'une surface d'habitation de 125 m² située Rue des Bluets, Paris 11^{ème} et d'une surface d'un studio de 29 m² dans le 17^{ème} arrondissement. La vente de ces appartements libres permettra de générer des plus-values distribuables.



Au 30 septembre 2024, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.



247 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME 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 0,54 %

⁽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 0,54 % (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

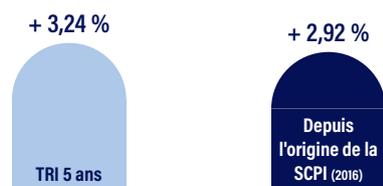
0,50 %

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



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 30/06/2024



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
25/07/2024	-	-	-
29/08/2024	-	-	-
26/09/2024	-	-	-

⁽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 30 septembre 2024, il existe sept ordres de demandes de cession pour un total de 1 720 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 31 octobre 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 DÉCEMBRE 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 : ▼

126 280 €
MONTANT COLLECTÉ

44 808 680 €
CAPITALISATION AU 30/09/2024

24 324 712 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2024 (VS 24 146 264 € AU 31/12/2023)

160 031
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2024

451
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

1 720
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2024

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!

La cinquième 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.



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.