



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 31

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Chers Associés,

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

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Concernant SOFIPRIME, exposée majoritairement à l'immobilier résidentiel haut de gamme parisien négocié avec décote à l'acquisition, les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une hausse annuelle de la valeur du patrimoine de +2,4 % au 31 décembre 2024 sur un an. Cette progression, à comparer avec une baisse des prix du résidentiel parisien de -4,6 % en un an <sup>(1)</sup>, traduit la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit votre SCPI depuis 2016, ainsi que la qualité des emplacements et un patrimoine résilient et entretenu.

La bonne gestion locative s'illustre au 4<sup>ème</sup> trimestre avec une prise à bail de locaux de bureaux situés dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement, avec une progression du loyer de +27 % par rapport au précédent loyer, et avec un taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2024 qui atteint désormais 94,2 % <sup>(2)</sup>. Au 31 décembre 2024, l'endettement de SOFIPRIME est maîtrisé avec une dette représentant 22,9 % de la valeur du patrimoine et un taux moyen de 1,65 %. Votre SCPI est également dotée d'une trésorerie disponible de 1,8 M€.

La mise en vente des actifs d'habitation de SOFIPRIME 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. Le rebond des ventes dans la capitale constaté en cette fin d'année 2024, la poursuite de la baisse des taux de crédit, et l'atterrissage des valeurs devraient pleinement bénéficier à votre SCPI sur l'année 2025 et sur des perspectives de plus-value distribuable.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Communiqué de décembre 2024 de la Chambre des Notaires de Paris

<sup>(2)</sup> À date de rédaction du document.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**87,92 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**44,9 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**27**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**607**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 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 DÉCEMBRE 2024

46,3 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIPRIME

27  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
52 UNITÉS LOCATIVES

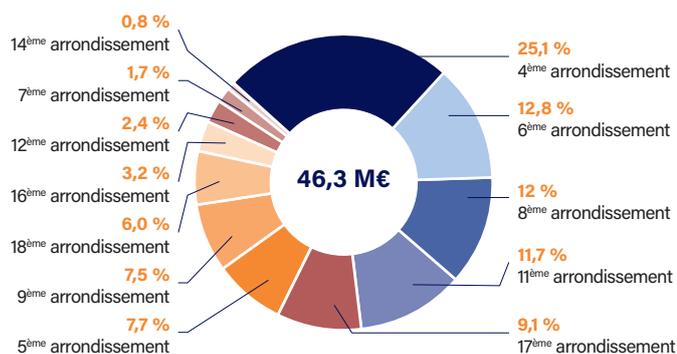
43  
APPARTEMENTS

## 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.

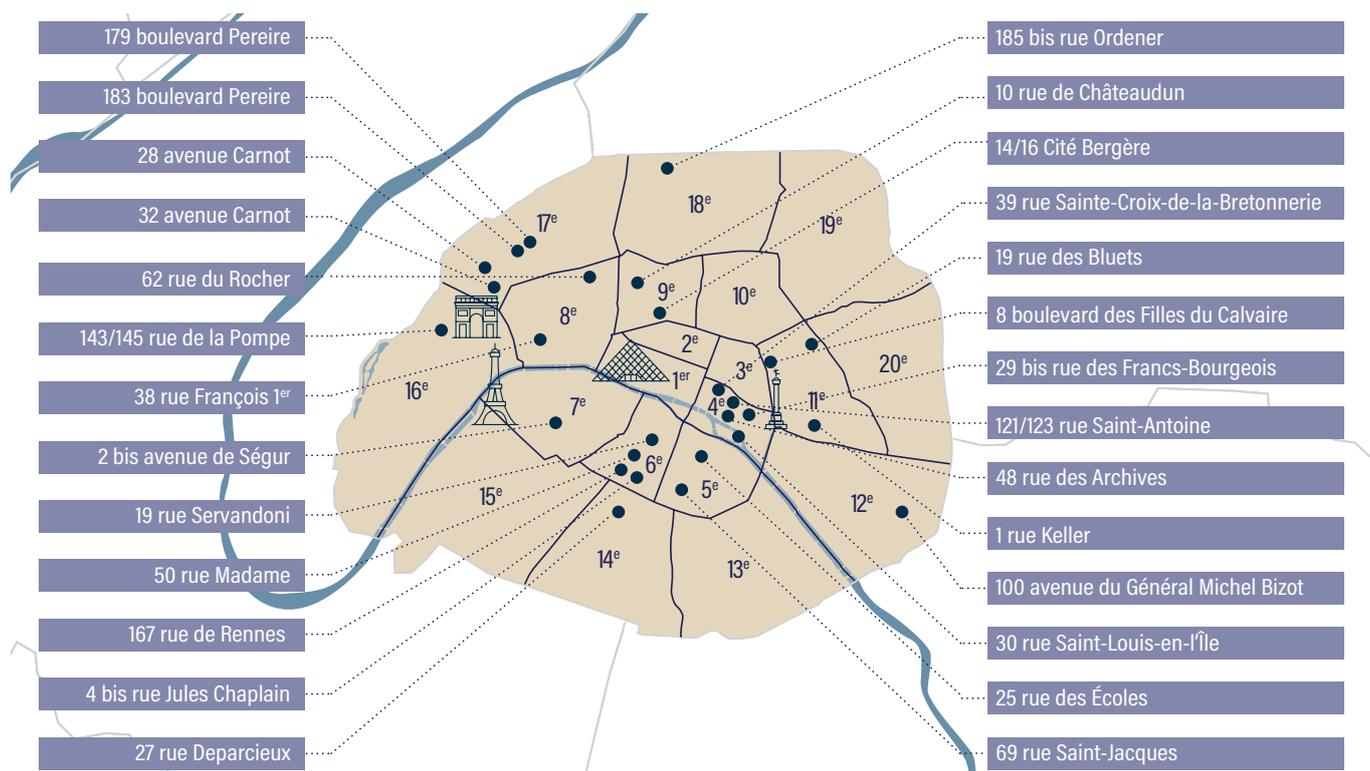
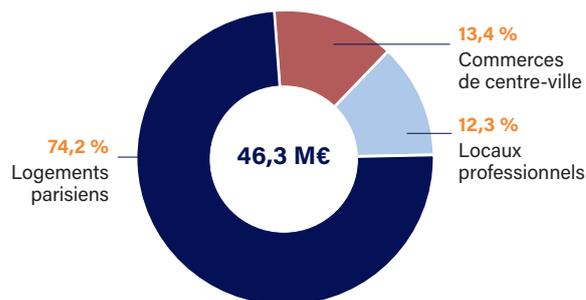
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2024



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2024



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2024



22,9 %

% dette / valeur  
du patrimoine

10,6 M€

Dettes bancaires



1,65 %

Taux moyen des emprunts

100 %

Taux fixe

0 %

Taux variable



4 ans et 9 mois

Maturité moyenne de la dette  
dont 53,3 % amortissable

# Les investissements du trimestre

À RETENIR



0 K€

MONTANT INVESTI SUR  
LE TRIMESTRE  
(FRAIS INCLUS)

## 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 1,8 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'attente sur le marché. Ce marché devrait être source d'opportunités pour un acteur de long terme comme SOFIPRIME.



Cour d'entrée - Paris (17<sup>ème</sup>)



Avenue Carnot - Paris (17<sup>ème</sup>)



Hall d'entrée - Paris (17<sup>ème</sup>)

## Les arbitrages du trimestre

Le modèle de votre SCPI repose majoritairement sur l'acquisition avec décote de logements occupés situés dans les arrondissements et micro-quartiers résidentiels recherchés de Paris. Ces logements occupés présentent des perspectives de création de valeur future à leur libération, avec des générations de plus-values importantes.

Votre SCPI met en vente les 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.



# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2024 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocation	1	147 m <sup>2</sup>	67 873	86 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>147 m<sup>2</sup></b>	<b>67 873 €</b>	<b>86 000 €</b>

## Relocation du Trimestre

Votre SCPI a reloué une surface de bureau vacante depuis juin 2023 de 147 m<sup>2</sup>, située rue de Châteaudun, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement. Cette prise à bail par le locataire déjà présent sur d'autres surfaces dans l'immeuble, est réalisée dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, à un loyer de 86 K€ HT HC, soit une hausse de +27 % par rapport au loyer précédent.



Rue de Châteaudun - Paris (9<sup>ème</sup>)



Rue de Châteaudun - Paris (9<sup>ème</sup>)

## Libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent un duplex de quatre pièces de 97 m<sup>2</sup>, réparti sur le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, situé au cœur du triangle d'or de la capitale, rue François 1<sup>er</sup> dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement. L'immeuble agrémenté d'un jardin, fait partie d'un bel ensemble immobilier de trois actifs acquis en 2016 situé dans le quartier très touristique des Champs-Élysées, à proximité de nombreux commerces de luxe et d'hôtels.

La deuxième surface libérée depuis mi-décembre concerne un appartement de cinq pièces de 133 m<sup>2</sup>, acquis en 2023. Le logement est situé avenue Carnot dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement, au 5<sup>ème</sup> étage d'un bel ensemble immobilier en pierre de taille, à proximité de la place de l'Étoile.

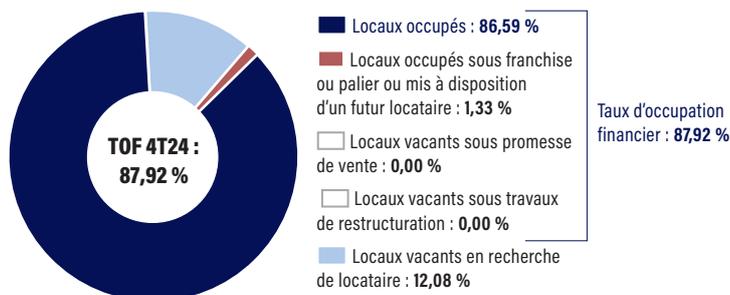
Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour analyser et conduire les meilleures opérations de valorisation de ces deux actifs vacants.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2024 s'établit à 87,92 %. L'augmentation par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la relocation d'une surface d'habitation de 147 m<sup>2</sup> située rue Châteaudun, Paris 9<sup>ème</sup>, au cours du mois de novembre.



Au 31 décembre 2024, la vacance est répartie sur 6 unités locatives.



**234 K€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2024

\* Conformément à la note méthodologique de l'ASPI 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	2024
Dividende annuel	1,32 €	1,50 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	0,50 %	0,54 %

<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.

## Distribution annuelle 2024

**1,50 €**  
PAR PART

Dividende annuel global de 1,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit 1,09 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

## Taux de distribution 2024

**0,54 %**

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

<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 31/12/2024

+ 1,96 %

TRI 5 ans

+ 2,67 %

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 30/06/2024

231,71 €

Valeur de réalisation

284,19 €

Valeur de reconstitution

### 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
31/10/2024	-	-	-
28/11/2024	-	-	-
26/12/2024	-	-	-

<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 2,5 % HT.

Au 31 décembre 2024, il existe neuf ordres de demandes de cession pour un total de 1 306 parts. La prochaine confrontation des ordres aura lieu le 30 janvier 2025. La Société ne garantit pas le rachat des parts.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL ACTUELLEMENT EN COURS ET JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE 2025 :

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 :

**59 640 €**

MONTANT COLLECTÉ

**44 868 320 €**

CAPITALISATION AU 31/12/2024

**24 357 088 €**

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

**160 244**

NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2024

**213**

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**1 306**

PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2024

# 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 !

Le contexte de reprise progressive de la collecte des SCPI n'ayant pas permis de clôturer la cinquième augmentation de capital de SOFIPRIME d'un montant initial de 7,6 M€ sur la base d'un prix de souscription de 280 €, votre Société de gestion vous informe que celle-ci est prorogée jusqu'au 30 septembre 2025.

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIME qui se tiendra le 26 mai 2025, 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 1<sup>er</sup> mars 2025.



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.