

## ACTUALITÉS



Photographie illustrant la cible d'investissement, à titre d'exemple, et ne préjugant pas des investissements futurs.

Chers Associés,

Dans le contexte de crise sanitaire qui se prolonge, nous espérons avant tout que vous vous portez bien ainsi que vos proches. Nous tenons également à vous confirmer que la Société de Gestion continue d'assurer pleinement la gestion opérationnelle de votre SCPI et de prendre toutes les mesures de soutien de ses performances. À ce titre, votre SCPI parvient à maintenir le taux d'occupation financier du patrimoine au niveau maximum sur le premier trimestre (100 %, inchangé par rapport au trimestre précédent) et le taux de recouvrement du premier trimestre ressort à 98 %. La stratégie d'investissement de la SCPI en résidentiel la met à l'abri des effets de la crise sanitaire.

En effet, compte tenu de la composition de son patrimoine, de sa position financière ainsi que de ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, votre SCPI est très peu exposée aux conséquences de l'épidémie de la COVID-19. Cela se reflète d'ailleurs par une progression des valeurs d'expertises à périmètre constant de +3,7 % sur un an (+4,4 % en intégrant la revalorisation des biens situés rue Saint-Antoine à Paris, acquis fin 2019 et non expertisés au 31 décembre 2019) et par une hausse de la valeur de reconstitution de +4,25 % soit une valeur de 260,09 € par part à fin décembre 2020.

Votre Société de Gestion a clôturé avec succès le 31 mars 2021 une augmentation de capital d'un montant de 9,5 M€ (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 252 € par part, en hausse de +7,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation.

En concertation avec le Conseil de Surveillance, une nouvelle augmentation de capital devrait prochainement être lancée. Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

## ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe

## CAPITAL AU 31 MARS 2021

Valeur nominale :	152 €
Dernier prix de souscription :	252 €
Capital social :	16 710 576 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 252 €) :	27 704 376 €
Nombre d'associés :	427
Nombre de parts :	109 938

## ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

## Total des souscriptions du 08/06/2020 au 31/03/2021 :

Nombre de parts souscrites :	37 606
Capital nominal :	5 716 112 €
Prime d'émission :	3 760 600 €
Capitaux collectés :	9 476 712 €

Cessions directes entre associés depuis le début de l'exercice : 100 parts.

Votre Société de Gestion a clôturé le 31 mars dernier une augmentation de capital d'un montant de 9,5 M€ (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 252 €, en hausse de +7,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation de capital clôturée le 28 juin 2019. Compte tenu des nombreuses opportunités d'investissement, une nouvelle augmentation de capital devrait être lancée prochainement.

**Au 31 décembre 2020, la valeur de réalisation par part s'élève à 218,45 €, soit une variation de +5,23 % sur un an, et la valeur de reconstitution s'élève à 260,09 €, soit une variation de +4,25 % sur un an.**

## DONNÉES FINANCIÈRES

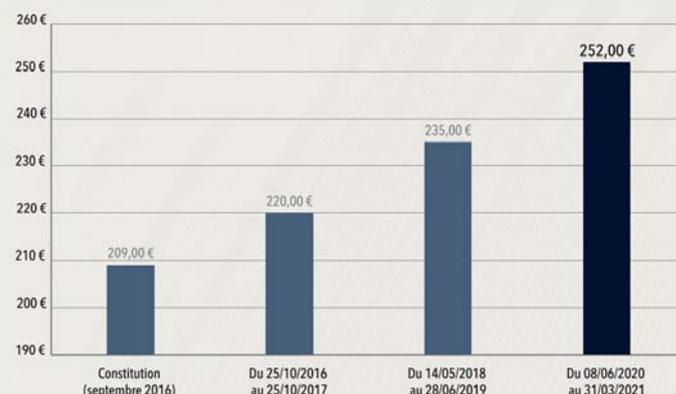
## SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2018	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	-	0,96 €	0,96 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values	-	-	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	235,00 €	235,00 €	252,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	N.A	0,41 %	0,38 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	220,00 €	235,00 €	235,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	235,00 €	235,00 €	252,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part <sup>(1)</sup>	+6,82 %	-	+7,23 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. SOFIPRIME ayant été créée récemment, la Société de Gestion ne communique pas encore sur le taux de rendement interne (TRI) de la SCPI qui constitue un indicateur de performance sur le long terme.

## HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION



## DISTRIBUTION

**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.**

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
Dividende annuel par part <sup>(1)(3)</sup>	0,96 €	Environ 0,96 €	Fin janvier n+1
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	0,38 %		

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Votre SCPI ne distribue qu'un seul acompte sur dividende par an au mois de janvier.

La Société de Gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 16 avril 2021 (soit environ 0,96 €/part), objectif qui sera ajusté au cours des prochains trimestres.

## INVESTISSEMENTS

Il n'y a eu aucun investissement au cours du premier trimestre 2021.

Au 31 mars 2021, SOFIPRIME est engagée dans des investissements pour un montant total de 8,5 M€. Ces engagements portent sur un petit immeuble de 5 étages avec ascenseur en pleine propriété situé dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Paris dans le quartier de la Sorbonne et comprenant un local commercial au rez-de-chaussée et trois logements, deux appartements dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à proximité du Bois de Vincennes, trois appartements dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à proximité de la place des Abbesses et deux lots de copropriété à usage de bureaux dans un immeuble mixte, à vocation d'habitation et de bureaux, situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris au sein du quartier Faubourg Montmartre.

D'autres investissements sont actuellement à l'étude.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2021 s'établit à **100 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T20	3T20	4T20	1T21
100 %	100 %	100 %	<b>100 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2021 des locaux s'établit à 100 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 112 559 €.

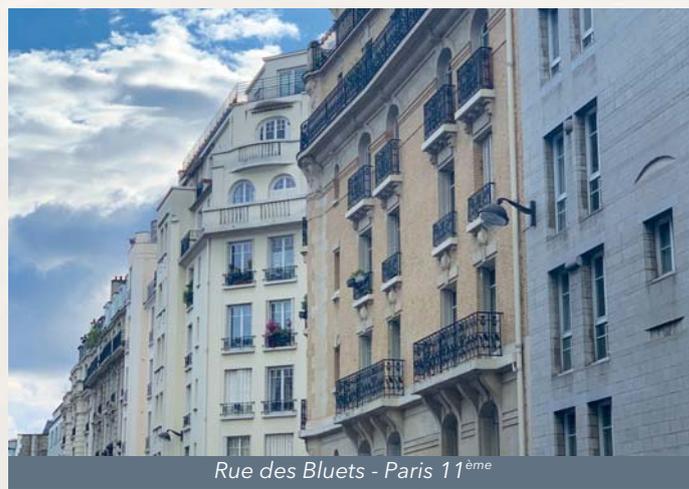


### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 100,00 %
- Sous franchise ou palier 0,00 %

### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente 0,00 %
- En travaux 0,00 %
- En recherche de locataires 0,00 %



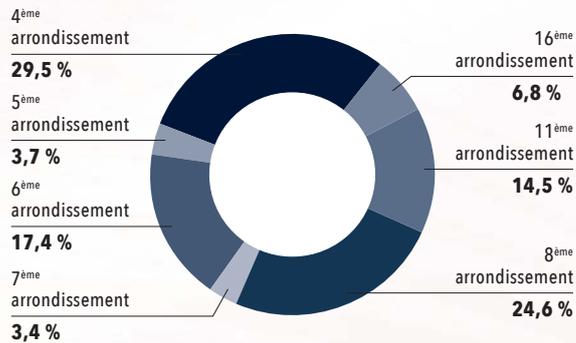
Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021

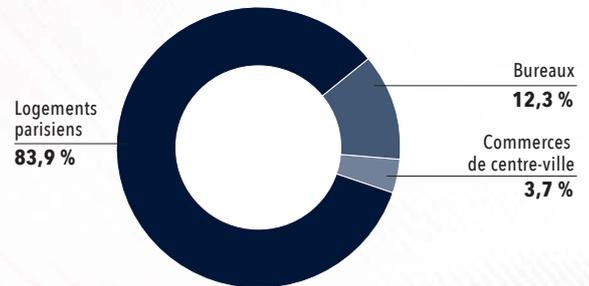
## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué exclusivement de murs de logements à Paris (à l'exception d'une surface commerciale située rue des Écoles à Paris 5<sup>ème</sup>, et une surface à usage debureaux/showroom située rue Sainte-Croix de la Bretonnerie à Paris 4<sup>ème</sup>), se décompose de la manière suivante :

## Par répartition géographique



## Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
21 M€

## TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
HAB	38, rue François 1 <sup>er</sup> - Paris (8 <sup>ème</sup> )	Particulier Particulier Particulier	54 m <sup>2</sup> 97 m <sup>2</sup> 89 m <sup>2</sup>	3 330 176 €	14/09/2016
HAB	50, rue Madame - Paris (6 <sup>ème</sup> )	Particulier	117 m <sup>2</sup>	1 691 287 €	01/06/2017
HAB	29 bis, rue des Francs-Bourgeois - Paris (4 <sup>ème</sup> )	Particulier	47 m <sup>2</sup>	611 748 €	12/07/2017
HAB	30, rue Saint-Louis-en-L'Île - Paris (4 <sup>ème</sup> )	Particulier	48 m <sup>2</sup>	750 920 €	29/09/2017
CCV	25, rue des Écoles - Paris (5 <sup>ème</sup> )	Gi&JOE / Imprimerie	53 m <sup>2</sup>	795 450 €	15/12/2017
HAB	19, rue Servandoni - Paris (6 <sup>ème</sup> )	Particulier	164 m <sup>2</sup>	1 803 408 €	21/12/2017
BUR	39, rue Sainte-Croix de la Bretonnerie - Paris (4 <sup>ème</sup> )	ACNE France / Show room	268 m <sup>2</sup>	2 400 855 €	26/07/2018
HAB	145 <sup>bis</sup> , rue de la Pompe - Paris (16 <sup>ème</sup> )	Particulier	119 m <sup>2</sup>	1 420 028 €	05/10/2018
HAB	62, rue du Rocher - Paris (8 <sup>ème</sup> )	Particulier Particulier	148 m <sup>2</sup> 17 m <sup>2</sup>	1 273 000 €	03/07/2019
HAB	2 <sup>bis</sup> avenue de Ségur - Paris (7 <sup>ème</sup> )	Particulier	50 m <sup>2</sup>	754 300 €	23/10/2019
HAB	121-123 rue Saint-Antoine - Paris (4 <sup>ème</sup> )	Particulier Particulier Particulier	60 m <sup>2</sup> 117 m <sup>2</sup> 64 m <sup>2</sup>	2 345 203 €	10/12/2019
HAB	19 rue des Bluets - Paris (11 <sup>ème</sup> )	Particulier Particulier Particulier Particulier Particulier	63 m <sup>2</sup> 64 m <sup>2</sup> 62 m <sup>2</sup> 52 m <sup>2</sup> 125 m <sup>2</sup>	3 314 100 €	05/11/2020
<b>TOTAL</b>			<b>1 877 m<sup>2</sup></b>	<b>20 490 475 €</b>	
TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS <sup>(2)</sup>				18 330 500 €	

(1) HAB (Habitation); CCV (Commerce de centre-ville); BUR (Bureaux);

(2) Total hors droits et hors frais retraité des honoraires initialement inclus dans le prix d'acquisition de certains actifs.



Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
7,73 M€	36,20 %	1,67 %	100 %	0 %	7 ans et 8 mois

Conformément à la 8<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 11 juin 2020, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 30 000 000 €.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

## ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il n'existe à ce jour aucune demande de cession de parts.

## 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, donateurs 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).

Vous pouvez par ailleurs retrouver le bulletin trimestriel d'information, les statuts et la note d'information sur le site internet de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

## AUTRES INFORMATIONS

**L'Assemblée Générale annuelle se tiendra à huis clos le 27 mai 2021 à 10h00 au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en nous renvoyant leur bulletin scanné et signé par voie électronique. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (26 mai 2021) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.**

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.

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.**

**Nature de la Société :** Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI n° 20-09 en date du 12 mai 2020 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - **Email :** [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)

BY **TIKEHAU**  
CAPITAL

## COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

- SCPI IMMORENTE  
 SCPI EFIMMO 1  
 SCPI SOFIPRIERE

- SCPI SOFIPRIME  
 SCPI IMMORENTE 2  
 OPCI SOFIDY Pierre Europe

- FCP SOFIDY Sélection 1  
 FCP S.YTIC

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_