

## ACTUALITÉS

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

Chers Associés,

Malgré un premier semestre impacté en partie par de nouvelles mesures de restriction sanitaire, nous pouvons entrevoir à présent un faisceau d'indices positifs grâce à des campagnes de vaccination massive de la population dans la plupart des pays européens et des signaux encourageants sur les indicateurs économiques qui devraient soutenir la croissance et la création d'emplois. Compte tenu de la stratégie d'investissement en logements haut de gamme parisiens, votre SCPI n'est que peu exposée aux conséquences de l'épidémie de COVID-19 en matière de perception des loyers. Ainsi le taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre 2021 s'établit d'ores et déjà à 96 % à la date de rédaction de ce document, et les actions de recouvrement se poursuivent. Le taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020 atteint quant à lui désormais 98 %.

Votre Société de Gestion lance à compter du 21 juillet 2021 une nouvelle augmentation de capital d'un montant initial de 15,0 M€ (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 265 €, en hausse de + 5,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation de capital clôturée le 31 mars 2021. Cette progression sensible du prix de souscription illustre le profil de performance de votre SCPI orienté vers l'appréciation du prix de la part.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 27 mai 2021, deux sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans Monsieur Jean-Pierre BARBELIN et la Société UNEP DIFUSION COURTAGE représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale du 27 mai 2021 ont été adoptées.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

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

## CAPITAL AU 30 JUIN 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.

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

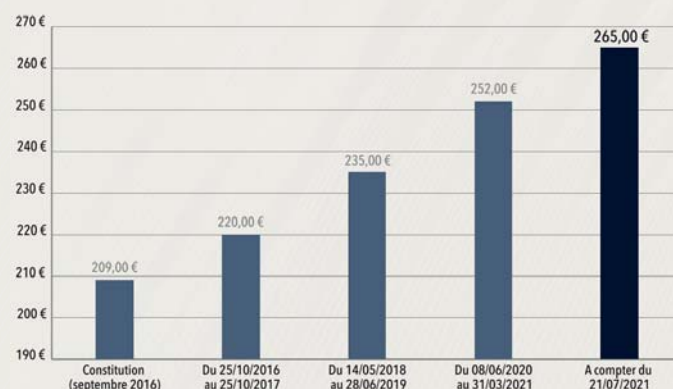
## SUR UN EXERCICE

| 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 (soit environ 0,96 €/part), objectif qui sera ajusté au cours des prochains trimestres.

## INVESTISSEMENTS

Les investissements immobiliers du second semestre 2021 se sont élevés à **6,7 M€** acte en main et ont porté sur :

**69 rue Saint Jacques - Paris (5<sup>ème</sup>) - 2,5 M€** : un immeuble en pleine propriété à usage d'habitation et de commerce au plein cœur du 5<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, sur la rive gauche de la Seine, dans le quartier dynamique de la Sorbonne, pour un prix de revient de 2,5 M€. L'immeuble d'une surface carrez totale de 186 m<sup>2</sup> est élevé sur un sous-sol vouté et aménagé, un commerce en pied d'immeuble et cinq niveaux supérieurs composés de trois logements dont deux en duplex et desservis par un ascenseur. Le bien est libre de toute occupation, les équipes de SOFIDY préparent les travaux de rafraîchissement de l'immeuble. Une commercialisation des actifs à la valeur locative de marché en respectant l'encadrement des loyers pour les biens à usage d'habitation sera réalisée progressivement au regard de l'avancement des travaux. Cet investissement a été acquis à un prix moyen hors frais et hors droits de 12 039 €/m<sup>2</sup>, soit une décote de l'ordre de 12 % par rapport aux prix du marché.

**100 avenue du Général Michel Bizot - Paris (12<sup>ème</sup>) - 1,2 M€** : un portefeuille de deux actifs dans un bel immeuble en pierre de taille datant de 1930, à proximité du Bois de Vincennes, pour un prix de revient de 1,2 M€, soit 8 120 €/m<sup>2</sup>. Le portefeuille comporte un appartement de quatre pièces de 72 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage et un appartement de quatre pièces de 76 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage. Les loyers annuels pour l'ensemble des deux actifs sont de 25 K€ HT/HC avec la présence notamment de locataires protégés dont un en loi de 1948.

**10 rue de Châteaudun - Paris (9<sup>ème</sup>) - 3,0 M€** : un portefeuille de deux lots de copropriété à usage de bureaux dans un bel immeuble ancien en pierre de taille, au sein du quartier Faubourg Montmartre, dans le prolongement du quartier Central des Affaires de Paris Opéra, pour un prix de revient de 3,0 M€, soit 12 546 €/m<sup>2</sup>. Le portefeuille comporte un actif de 86 m<sup>2</sup> et un actif de 153 m<sup>2</sup>, tous deux au 1<sup>er</sup> étage. Les loyers annuels pour l'ensemble des deux actifs sont de 106 K€ HT/HC et procurent un rendement net immédiat de 3,5 %. Ces actifs disposent d'un fort potentiel de transformation en logements lors de leur libération.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

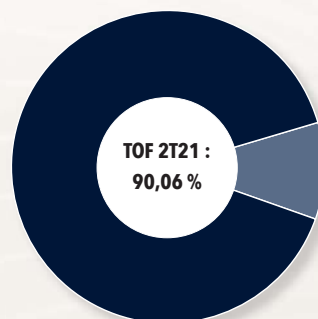
Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2021 s'établit à **90,06 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

| 3T20     | 4T20     | 1T21     | 2T21    |
|----------|----------|----------|---------|
| 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 90,06 % |

L'évolution du taux d'occupation s'explique principalement par l'acquisition au cours du trimestre d'un immeuble libre de toute occupation situé rue Saint-Jacques. Les surfaces locatives de cet immeuble seront commercialisées progressivement au regard de l'avancement des travaux de rafraîchissement.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2021 des locaux s'établit à 94,06 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 30 juin 2021, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 146 976 €.



### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 90,06 %
- Sous franchise ou palier 0,00 %

### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente 0,00 %
- En travaux 9,13 %
- En recherche de locataires 0,82 %



Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

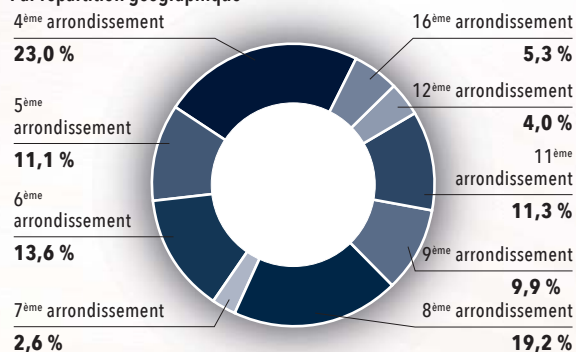


## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2021

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué principalement de murs de logements à Paris, se décompose de la manière suivante :

## Par répartition géographique



## Par typologies d'actifs

VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
27 M€



## TABLEAU DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 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<br>Particulier<br>Particulier                               | 54 m <sup>2</sup><br>97 m <sup>2</sup><br>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<br>Vacant   | 148 m <sup>2</sup><br>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<br>Particulier<br>Particulier                               | 60 m <sup>2</sup><br>117 m <sup>2</sup><br>64 m <sup>2</sup>   | 2 345 203 €                     | 10/12/2019   |
| HAB  | 19 rue des Bluets - Paris (11 <sup>ème</sup> )                    | Particulier<br>Particulier<br>Particulier<br>Particulier<br>Particulier | 63 m <sup>2</sup><br>64 m <sup>2</sup><br>62 m <sup>2</sup><br>52 m <sup>2</sup><br>125 m <sup>2</sup> | 3 314 100 €                     | 05/11/2020   |
| CCV / HAB                                      | 69 rue Saint-Jacques - Paris (5 <sup>ème</sup> )                  | Vacant  | 43 m <sup>2</sup><br>32 m <sup>2</sup><br>60 m <sup>2</sup><br>51 m <sup>2</sup>                       | 2 529 400 €                     | 27/04/2021   |
| HAB  | 100 avenue du Général Michel Bizot - Paris (12 <sup>ème</sup> )   | Particulier<br>Particulier  | 76 m <sup>2</sup><br>73 m <sup>2</sup>   | 1 185 600 €                     | 28/05/2021   |
| BUR  | 10 rue de Châteaudun - Paris (9 <sup>ème</sup> )                  | Baboune Odyssee / Réseau de crèches<br>Ilyeum / Services IT             | 93 m <sup>2</sup><br>147 m <sup>2</sup>  | 3 017 500 €                     | 09/06/2021   |
| <b>TOTAL</b>                                   |   |   | <b>2 450 m<sup>2</sup></b>   | <b>27 222 975 €</b>             |              |
| TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS <sup>(2)</sup> |   |   |  | 24 365 500 €                    |              |

(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.

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

| Dette bancaire | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts au 30 juin 2021 | Répartition                     |               | Durée de vie résiduelle moyenne |
|----------------|--------------------------------|---|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
|                |                                |   | Taux fixe (ou variable couvert) | Taux variable |                                 |
| 10,73 M€       | 39,21 %                        | 1,54 %                                  | 100 %                           | 0 %           | 9 ans                           |

Conformément à la 8<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 27 mai 2021, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 35 000 000 €.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

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

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

| Date          | Prix acquéreur (frais inclus) <sup>(1)</sup> | Prix d'exécution (net vendeur) | Parts échangées |
|---------------|--|--------------------------------|-----------------|
| 29 avril 2021 | -  | -                              | -               |
| 27 mai 2021   | 250,01                                       | 225,23                         | 460             |
| 24 juin 2021  | -  | -                              | -               |

(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.

Au 30/06/2021, il n'existe aucune demande de cession de parts. Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 juillet, 26 août et 30 septembre 2021 à 15h. La société ne garantit pas le rachat des 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, 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).

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

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° 21-11 en date du 6 juillet 2021 | **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 **TK** 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  
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

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

- SCPI IMMORENTE       SCPI SOFIPRIME       OPCI SOFIDY Pierre Europe  
 SCPI EFIMMO 1       SCPI IMMORENTE 2       FCP SOFIDY Sélection 1  
 SCPI SOFIPRIERE       SCPI SOFIDY Europe Invest       FCP S.YTIC

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_