

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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

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

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), un taux de recouvrement s'élevant à plus de 95 % et un taux d'occupation financier moyen de 100 % pour l'exercice 2020. De plus, l'année écoulée a permis de continuer à développer votre SCPI et à mutualiser son patrimoine avec 5,8 M€ collectés et un investissement réalisé pour 3,3 M€.

Au titre de l'année 2020, votre SCPI procédera fin janvier à la distribution d'un dividende de 0,96 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice (pour rappel, votre SCPI ne cible pas un objectif de distribution mais en priorité de valorisation du capital).

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons tout mettre en œuvre pour préserver sur le long terme la performance de votre épargne.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe

CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2020

| | |
|---|--------------|
| Valeur nominale : | 152 € |
| Dernier prix de souscription : | 252 € |
| Capital social : | 14 517 672 € |
| Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 252 €) : | 24 068 772 € |
| Nombre d'associés : | 340 |
| Nombre de parts : | 95 511 |

Au 31 décembre 2019, la valeur de réalisation par part s'élève à 207,59 € et la valeur de reconstitution à 249,49 €.

Votre Société de Gestion a lancé le 8 juin dernier une nouvelle augmentation de capital d'un montant initial de 10,0 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.

Au 31 décembre 2020, 58,4 % de l'augmentation de capital a déjà été souscrite.

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

| | |
|---|-------------|
| Total des souscriptions du 08/06/2020 au 31/12/2020 : | |
| Nombre de parts souscrites : | 23 179 |
| Capital nominal : | 3 523 208 € |
| Prime d'émission : | 2 317 900 € |
| Capitaux collectés : | 5 841 108 € |

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

DONNÉES FINANCIÈRES

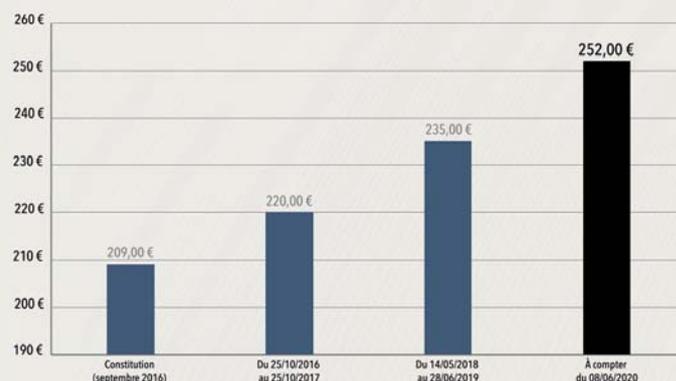
SUR UN EXERCICE

| 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 ⁽¹⁾ | +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 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 2019 | 2020 | Date de versement |
|---|-------------|--------|-------------------|
| Dividende annuel par part ⁽¹⁾⁽³⁾ | 0,96 € | 0,96 € | Fin janvier n+1 |
| Taux de distribution ⁽²⁾ | 0,41 % | 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 distribuera un dividende annuel 2020 de 0,96 € pour une part ayant pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 0,38 %.

La Société de Gestion versera ainsi, fin janvier 2021, l'acompte ordinaire sur dividende de la SCPI, soit 0,96 € pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 0,96 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 0,96 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

INVESTISSEMENTS

Les investissements immobiliers du 4^{ème} trimestre 2020 se sont élevés à 3,3 M€ acte en main et ont porté sur un ensemble de cinq appartements situés 19 rue des Bluets à Paris (11^{ème}) dans un immeuble en copropriété en pierre de taille et brique, récemment rénové, à proximité du Père Lachaise, dans le quartier Saint Ambroise. Le prix hors frais et hors droits de ce portefeuille ressort à 8 411 €/m², soit une décote de l'ordre de 20 % par rapport aux prix du marché.

Au 31 décembre 2020, SOFIPRIME est engagée dans le processus d'acquisition d'un petit immeuble de 5 étages avec ascenseur en pleine propriété, datant de 1700 environ, situé dans le 5^{ème} arrondissement de Paris dans le quartier de la Sorbonne et comprenant un local commercial au rez-de-chaussée et trois logements. D'autres investissements sont actuellement en cours d'étude par votre SCPI.

TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

| Type ⁽¹⁾ | Adresse | Locataires / Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'achat |
|--|--|---|--|---------------------------------|--------------|
| HAB | 38, rue François 1 ^{er} - PARIS (8 ^{ème}) | Particulier Particulier Particulier | 54 m ² 97 m ² 89 m ² | 3 330 176 € | 14/09/2016 |
| HAB | 50, rue Madame - PARIS (6 ^{ème}) | Particulier | 117 m ² | 1 691 287 € | 01/06/2017 |
| HAB | 29 bis, rue des Francs-Bourgeois - PARIS (4 ^{ème}) | Particulier | 47 m ² | 611 748 € | 12/07/2017 |
| HAB | 30, rue Saint-Louis-en-L'Île - PARIS (4 ^{ème}) | Particulier | 48 m ² | 745 470 € | 29/09/2017 |
| CCV | 25, rue des Écoles - PARIS (5 ^{ème}) | GI&JOE / Imprimerie | 53 m ² | 795 450 € | 15/12/2017 |
| HAB | 19, rue Servandoni - PARIS (6 ^{ème}) | Particulier | 164 m ² | 1 803 408 € | 21/12/2017 |
| BUR | 39, rue Sainte-Croix de la Bretonnerie - PARIS (4 ^{ème}) | ACNE France / Show room | 268 m ² | 2 400 855 € | 26/07/2018 |
| HAB | 145 ^{bis} , rue de la Pompe - PARIS (16 ^{ème}) | Particulier | 119 m ² | 1 420 028 € | 05/10/2018 |
| HAB | 62, rue du Rocher - PARIS (8 ^{ème}) | Particulier Particulier | 148 m ² 17 m ² | 1 273 000 € | 03/07/2019 |
| HAB | 2 ^{bis} avenue de Ségur - PARIS (7 ^{ème}) | Particulier | 50 m ² | 754 300 € | 23/10/2019 |
| HAB | 121-123 rue Saint-Antoine - PARIS (4 ^{ème}) | Particulier Particulier Particulier | 60 m ² 117 m ² 64 m ² | 2 344 407 € | 10/12/2019 |
| HAB | 19 rue des Bluets - PARIS (11 ^{ème}) | Particulier Particulier Particulier Particulier Particulier | 63 m ² 64 m ² 62 m ² 52 m ² 125 m ² | 3 310 500 € | 05/11/2020 |
| TOTAL | | | 1 877 m² | 20 480 629 € | |
| TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS ⁽²⁾ | | | | 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.



Rue Madame - Paris 6^{ème}



Rue des Bluets - Paris 11^{ème}

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

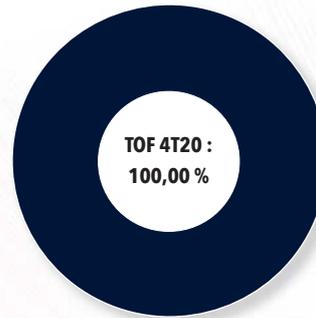
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2020 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.

| 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 |
|-------|-------|-------|--------------|
| 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2020 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 : 96 476 €.



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 %



Rue de la Pompe - Paris 16^{ème}



Rue Saint-Antoine - Paris 4^{ème}

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

| Dette bancaire | % dette / valeur du patrimoine | Taux moyen des emprunts | Répartition | | Durée de vie résiduelle moyenne |
|----------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
| | | | Taux fixe (ou variable couvert) | Taux variable | |
| 7,82 M€ | 36,63 % | 1,67 % | 100 % | 0 % | 7 ans et 11 mois |

Conformément à la 8^{ème} 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, 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.

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).

Rue Saint-Louis-en-l'Île - Paris 4^{ème}

Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs

AUTRES INFORMATIONS

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIME qui se tiendra le 27 mai 2021, 2 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 1er mars 2021.

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. 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 - **Email :** 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 IMMORENTE 2 SCPI EFIMMO 1
 FCP SOFIDY Sélection 1 SCPI SOFIPRIME OPCISOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____