

## ACTUALITÉS

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

Chers Associés,

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

Au cours de l'année 2021, votre société a poursuivi sa politique sélective d'investissement avec près de 7 M€ investis au travers de l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce situé rue Saint-Jacques dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, d'un portefeuille de deux appartements situés avenue du Général Michel Bizot dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et d'un portefeuille de deux actifs à usage de bureaux situés rue de Châteaudun dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. L'acquisition d'un ensemble immobilier composé de deux commerces en pied d'immeuble et d'un appartement situés dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement de Paris est également en cours pour un montant de 4 M€.

Compte tenu de son positionnement dédié au logement haut de gamme parisien, de sa position financière ainsi que de ses fondamentaux solides, votre SCPI est très peu exposée aux conséquences de l'épidémie de la COVID-19.

La progression des valeurs d'expertises de + 4,23 % en 2021 reflète le travail de valorisation du patrimoine opéré par votre Société de Gestion et illustre le profil de performance de votre SCPI orienté vers l'appréciation du prix de la part. Le dividende 2021 est maintenu au même niveau que l'année précédente à savoir 0,96 € par part ayant pleine jouissance pour l'exercice 2021.

Votre Société de Gestion a lancé le 21 juillet 2021 une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 15 M€ sur la base d'un prix de souscription de 265 € (+5,2 % par rapport à celui de la précédente augmentation) permettant de poursuivre le développement de votre SCPI et la mutualisation de son patrimoine.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

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

## CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2021

Valeur nominale :	152 €
Dernier prix de souscription :	265 €
Capital social :	17 914 568 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 265 €) :	31 232 635 €
Nombre d'associés :	468
Nombre de parts :	117 859

## ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

## Total des souscriptions du 21/07/2021 au 31/12/2021 :

Nombre de parts souscrites :	7 921
Capital nominal :	1 203 992 €
Prime d'émission :	895 073 €
Capitaux collectés :	2 099 065 €

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

## DONNÉES FINANCIÈRES

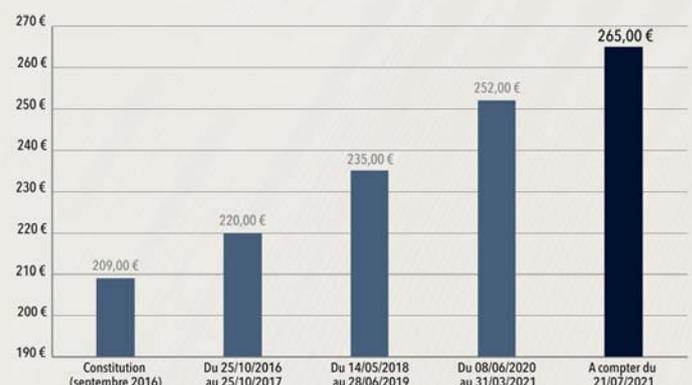
## SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2020	2021
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values dont prélèvement sur le report à nouveau	0,96 €	0,96 €
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N-1	235,00 €	252,00 €
Taux de distribution sur prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1 = (a)/(b)	0,41 %	0,38 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	235,00 €	252,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	252,00 €	256,47 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part <sup>(1)</sup>	+7,23 %	+1,78 %

(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	2021	Date de versement
Dividende annuel par part <sup>(1)(2)</sup>	0,96 €	0,96 €	Fin janvier n+1
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	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) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1.

Votre SCPI distribuera un dividende annuel 2021 de 0,96 € pour une part ayant pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 0,38 %.

La Société de Gestion versera ainsi, fin janvier 2022, 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

Au 31 décembre 2021, SOFIPRIME est engagée dans l'acquisition d'un ensemble immobilier composé d'un appartement de deux pièces et de deux commerces en pied d'immeuble situé au plein cœur du 4<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier du Marais.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

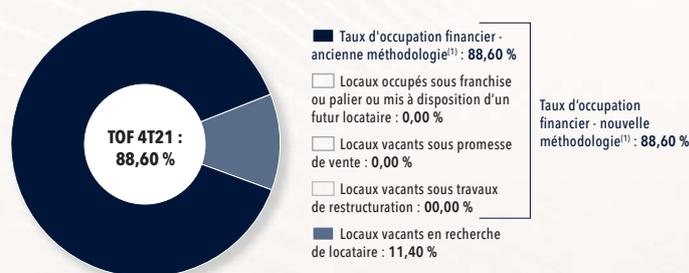
### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2021 s'établit à **88,60 %** (ancienne méthodologie<sup>(1)</sup>) et à **88,60 %** (nouvelle méthodologie<sup>(1)</sup>).

1T21	2T21	3T21	4T21 (ancienne méthode <sup>(1)</sup> )	4T21 (nouvelle méthode <sup>(1)</sup> )
100,00 %	90,06 %	88,62 %	<b>88,60 %</b>	<b>88,60 %</b>

L'évolution du taux d'occupation s'explique principalement par l'acquisition au cours du deuxième trimestre d'un immeuble libre de toute occupation situé rue Saint-Jacques. Les travaux de modernisation de l'immeuble seront finalisés durant le premier trimestre 2022. La commercialisation des surfaces locatives est en cours.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2021 des locaux s'établit à 91,74 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 31 décembre 2021, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Nous présentons ici le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 145 947 €.



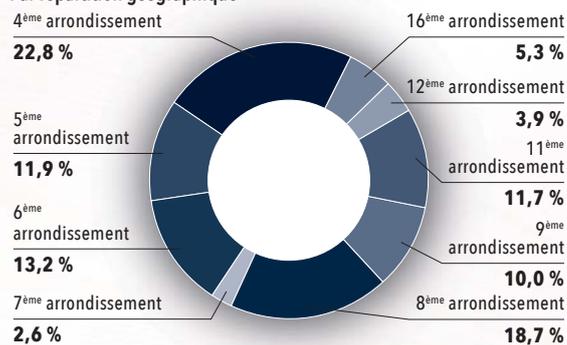
Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021**

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS)**

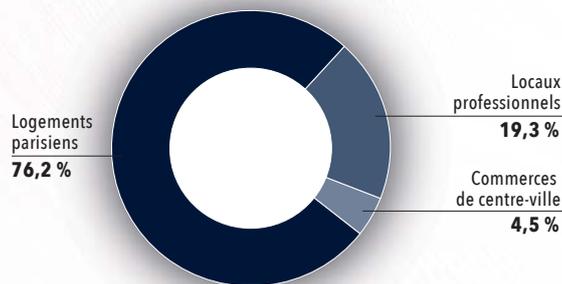
Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais, le patrimoine de SOFIPRIME, constitué principalement de murs de logements à Paris, se décompose de la manière suivante :

**Par répartition géographique**



**Par typologies d'actifs**

**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
29 M€**



**TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 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> )	3 logements	240 m <sup>2</sup>	3 330 176 €	14/09/2016
HAB	50 rue Madame - Paris (6 <sup>ème</sup> )	1 logement	117 m <sup>2</sup>	1 691 287 €	01/06/2017
HAB	29 bis rue des Francs-Bourgeois - Paris (4 <sup>ème</sup> )	1 logement	47 m <sup>2</sup>	611 748 €	12/07/2017
HAB	30 rue Saint-Louis-en-L'Île - Paris (4 <sup>ème</sup> )	1 logement	48 m <sup>2</sup>	750 316 €	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> )	1 logement	164 m <sup>2</sup>	1 803 259 €	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> )	1 logement	119 m <sup>2</sup>	1 420 028 €	05/10/2018
HAB	62 rue du Rocher - Paris (8 <sup>ème</sup> )	2 logements	165 m <sup>2</sup>	1 271 154 €	03/07/2019
HAB	2 <sup>bis</sup> avenue de Ségur - Paris (7 <sup>ème</sup> )	1 logement	50 m <sup>2</sup>	752 710 €	23/10/2019
HAB	121-123 rue Saint-Antoine - Paris (4 <sup>ème</sup> )	3 logements	241 m <sup>2</sup>	2 345 203 €	10/12/2019
HAB	19 rue des Bluets - Paris (11 <sup>ème</sup> )	5 logements	365 m <sup>2</sup>	3 314 100 €	05/11/2020
HAB / CCV	69 rue Saint-Jacques - Paris (5 <sup>ème</sup> )	3 logements 1 commerce	142 m <sup>2</sup> 43 m <sup>2</sup>	2 521 891 €	27/04/2021
HAB	100 avenue du Général Michel Bizot - Paris (12 <sup>ème</sup> )	2 logements	148 m <sup>2</sup>	1 203 606 €	28/05/2021
BUR	10 rue de Châteaudun - Paris (9 <sup>ème</sup> )	Baboune Odysée / Réseau de crèches Ilyeum / Services IT	93 m <sup>2</sup> 147 m <sup>2</sup>	3 016 567 €	09/06/2021
<b>TOTAL</b>			<b>2 450 m<sup>2</sup></b>	<b>27 228 350 €</b>	
<b>TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS <sup>(2)</sup></b>				<b>24 365 500 €</b>	

(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 31 DÉCEMBRE 2021**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
10,49 M€	36,78 %	1,54 %	100 %	0 %	8 ans et 5 mois

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 €.



Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

## 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
28 octobre 2021	-	-	-
25 novembre 2021	-	-	-
30 décembre 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 31/12/2021, il n'existe aucune demande de cession de parts.

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 27 janvier, 24 février et 31 mars 2022 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

**Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIPRIME qui se tiendra le 31 mai 2022, deux sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement ainsi qu'un nouveau siège à pourvoir. 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](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2022.**

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 **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.

Il est également possible de nous adresser toute demande d'information par mail à [service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com) ou via notre site [www.sofidy.com/nous-contacter](http://www.sofidy.com/nous-contacter).

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 SOFIPIERRE       SCPI SOFIDY Europe Invest       FCP S.YTIC

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_