



Document d'Informations Clés

SOFIPRIME

Visa AMF n°21-11 du 6 juillet 2021 - Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations - L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de Sofidy en ce qui concerne ce Document d'Informations Clés
Sofidy est agréée en France sous le n°GP-07000042 et réglementée par l'AMF - Groupe d'appartenance : Tikehau Capital
Date de production du Document d'Informations Clés : 21 juillet 2025

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

SOFIPRIME est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.

OBJECTIFS

La SCPI SOFIPRIME a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La SCPI est investie principalement en immobilier de logements de qualité, situés de préférence dans les quartiers résidentiels recherchés parisiens. À ce titre, les quartiers résidentiels tels que le Marais, Les Champs Élysées, le Faubourg du Roule, Notre-Dame, Saint-Germain-des-Prés, École Militaire, Plaine Monceau, etc... sont notamment privilégiés ainsi que les micro-quartiers recherchés ou en cours de gentrification de la capitale comme par exemple Montmartre, Abbesses, Bastille, Nouvelle-Athènes... ou d'une façon plus générale les opérations permettant de négocier des décotes élevées. Votre société se réserve également la possibilité d'investir dans certains secteurs résidentiels de la couronne parisienne comme par exemple Neuilly, Vincennes, Boulogne... lorsque ces investissements présentent des perspectives de valorisation future. Accessoirement, jusqu'à 40 % de son actif brut total, la SCPI SOFIPRIME peut investir dans des locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, notamment susceptibles d'être transformés en logements et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus, les surfaces de logement utilisées à usage de bureaux professionnels étant considérées comme du résidentiel.

La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale du 26 mai 2025 a autorisé le recours à l'endettement pour un montant maximum de 50 millions d'euros. Ce montant est déterminé de telle sorte que la Société de Gestion puisse exécuter un programme d'investissement conforme aux ambitions de développement de la SCPI avec comme double contraintes l'horizon de temps court jusqu'à l'Assemblée Générale de l'année suivante et un montant d'endettement à tout instant compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. Le ratio d'endettement bancaire de la SCPI, direct et via des indirects contrôlés, sera à tout moment inférieur ou égal à cinquante (50 %) de la valeur des actifs immobiliers. L'objectif de gestion vise à privilégier la recherche d'une performance orientée vers l'appréciation du prix de la part plutôt que le rendement immédiat, grâce à une politique d'investissement privilégiant les actifs présentant une

décote à l'acquisition et une stratégie de revalorisation des actifs passant tant par l'optimisation de la rentabilité locative que par la réalisation de travaux d'amélioration voire de restructuration. Le taux de distribution potentiel de la SCPI (rapport entre le dividende brut d'une année n (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées), avant les prélèvements obligatoires et autre fiscalité, et le prix de part acquéreur moyen de l'année $n-1$), volontairement restreint, pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Tout investisseur (hors « US Person ») professionnel ou non professionnel et plus particulièrement les personnes physiques souhaitant réaliser un investissement immobilier, sans contrainte de gestion, avec pour principal objectif l'appréciation potentielle du prix de la part et non la recherche de revenus complémentaires immédiats. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

MODALITÉS DE RETRAIT

L'associé adresse à la société de gestion un ordre de retrait. Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire au prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur une période déterminée. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank France

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SCPI (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) et toute autre information pratique (y compris le prix de la part) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/documentation/sofiprime>).

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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.

L'indicateur de synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre bas et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de la SCPI à vous payer en soit affectée.

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. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants :

• **Risque de perte en capital** : ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.

• **Risque de liquidité** : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Vous pouvez vendre vos parts de gré à gré ou par le biais du marché secondaire organisé par la Société de Gestion et dont le fonctionnement est décrit dans la Note d'information. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou à un prix très décoté par rapport à la valeur de réalisation.

• **Risque de concentration géographique** : la SCPI a vocation à investir principalement sur le marché de l'immobilier résidentiel à Paris. Par conséquent, le risque de perte en capital est principalement lié à une baisse du marché immobilier résidentiel à Paris.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice résidentiel Notaires INSEE Île-de-France (source IEIF) au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement 10 000 €		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	7 689 € -23,05 %	8 237 € -3,80 %	7 913 € -2,31 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 896 € -11,01 %	8 492 € -3,21 %	8 013 € -2,19 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 297 € -7,01 %	10 589 € 1,15 %	12 458 € 2,22 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 527 € -4,72 %	11 962 € 3,64 %	15 898 € 4,74 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI SOFIDY N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Les associés de la SCPI SOFIPRIME ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion Sofidy.

Sofidy est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Sofidy n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps. Ces montants n'incluent pas les frais d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (10 ans)
Coûts totaux	1 382 €	2 246 €	3 326 €
Incidence des coûts annuels (*)	13,82 %	4,55 %	3,30 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,3 % avant déduction des coûts et de 2,2 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	11,6 % ⁽¹⁾ du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	1 165,70 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	Non applicable
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation	1,23 % ⁽²⁾ de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	108,96 €
Coûts de transaction	1,21 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	107,02 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Non applicable

(1) Dont 10 % relatif à la commission de souscription HT et 1,6 % relatif à la TVA non récupérable payée par la SCPI.

(2) Dont 0,06 % relatif à la TVA non récupérable et 0,67 % aux frais d'exploitation immobilières.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La période de détention recommandée est d'au moins 10 ans.

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans.

Vous pouvez à tout moment demander la cession de tout ou partie de vos parts :

- soit avec l'intervention de la société de gestion Sofidy en plaçant un ordre de vente dans le carnet d'ordre, ou
- soit directement avec l'acquéreur de votre choix, dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Les modalités de sortie sont indiquées dans la Note d'information disponible sur le site internet de Sofidy : <https://www.sofidy.com/documentation/sofiprime>.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI peut être adressée à Sofidy (par courrier à l'adresse suivante : Sofidy - Service des associés - 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy Cedex, ou par courriel : reclamations.clients@sofidy.com).

Sofidy s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date d'envoi.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Sofidy : <https://www.sofidy.com/nos-politiques-reglementaires>.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus de détail sur SOFIPRIME, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Sofidy (01 69 87 02 00 / sofidy@sofidy.com).

Classification SFDR : Article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de Sofidy.

Les informations relatives aux performances passées de la SCPI depuis sa création sont disponibles sur le site internet de Sofidy : <https://www.sofidy.com/solutions>.

Dans le cas où une réclamation auprès de Sofidy ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02. Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.