

ACTUALITÉS

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

Chers Associés,

Votre SCPI poursuit son développement avec près de 7 M€ d'acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice.

Votre Société de Gestion a lancé le 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 traduit la bonne progression des valeurs d'expertises du patrimoine et illustre le profil de performance de votre SCPI orienté vers l'appréciation du prix de la part.

Le dividende prévisionnel est maintenu au même niveau que l'année précédente à savoir 0,96 € par part ayant pleine jouissance pour l'exercice 2021.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - SOFIPRIME est une SCPI à capital fixe

CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2021

Valeur nominale :	152 €
Dernier prix de souscription :	265 €
Capital social :	17 234 520 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 265 €) :	30 047 025 €
Nombre d'associés :	441
Nombre de parts :	113 385

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

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 21/07/2021 au 30/09/2021 :

Nombre de parts souscrites :	3 447
Capital nominal :	523 944 €
Prime d'émission :	389 511 €
Capitaux collectés :	913 455 €

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

DONNÉES FINANCIÈRES

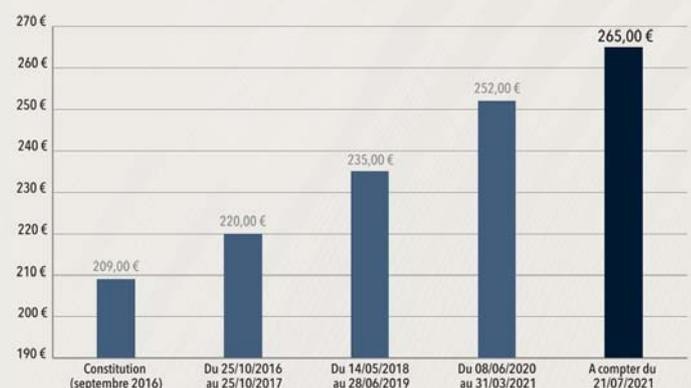
SUR UN EXERCICE

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 (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 ⁽¹⁾⁽²⁾	0,96 €	Environ 0,96 €	Fin janvier n+1
Taux de distribution ⁽³⁾	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 de l'année N.

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 ayant pleine jouissance sur l'exercice), objectif qui sera ajusté au cours du prochain trimestre.

INVESTISSEMENTS

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

Au 30 septembre 2021, SOFIPRIME est engagée dans l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de deux commerces en pied d'immeuble et d'un appartement de deux pièces situé au plein coeur du 4^{ème} arrondissement de Paris, dans le quartier du Marais.

D'autres investissements sont actuellement à l'étude.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

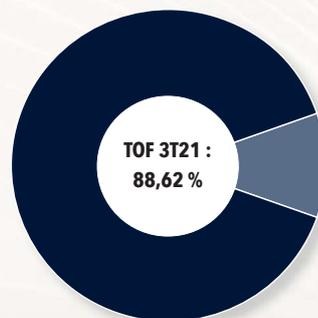
Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2021 s'établit à **88,62 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

4T20	1T21	2T21	3T21
100,00 %	100,00 %	90,06 %	88,62 %

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 surfaces locatives de cet immeuble seront commercialisées progressivement au fur et à mesure de l'avancement des travaux de modernisation.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième 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 30 septembre 2021, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 117 584 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 88,62 %
- Sous franchise ou palier 0,00 %

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente 0,00 %
- En travaux 10,52 %
- En recherche de locataires 0,86 %



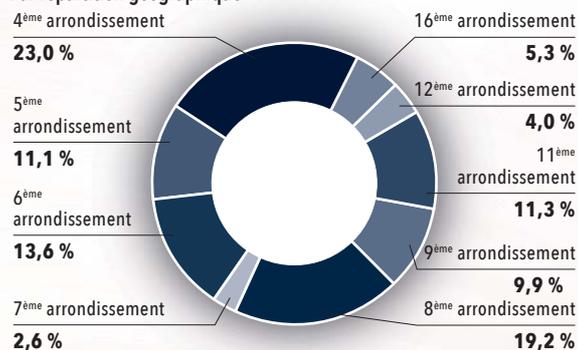
Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2021

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 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 SEPTEMBRE 2021

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	750 920 €	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 Vacant	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	2 345 203 €	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	3 314 100 €	05/11/2020
CCV / HAB	69 rue Saint-Jacques - Paris (5 ^{ème})	Vacant	43 m ² 32 m ² 60 m ² 51 m ²	2 529 400 €	27/04/2021
HAB	100 avenue du Général Michel Bizot - Paris (12 ^{ème})	Particulier Particulier	76 m ² 73 m ²	1 185 600 €	28/05/2021
BUR	10 rue de Châteaudun - Paris (9 ^{ème})	Baboune Odyssee / Réseau de crèches Ilyeum / Services IT	93 m ² 147 m ²	3 017 500 €	09/06/2021
TOTAL			2 450 m²	27 222 975 €	
	TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS ⁽²⁾			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 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
10,61 M€	38,77 %	1,54 %	100 %	0 %	8 ans et 8 mois

Conformément à la 8^{ème} 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) ⁽¹⁾	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées
29 juillet 2021	-	-	-
26 août 2021	-	-	-
30 septembre 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 30/09/2021, il n'existe aucune demande de cession de parts. Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 octobre, 25 novembre et 30 décembre 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.

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).

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. 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 - Évy 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 - Évy 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 ou via notre site 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 : _____