



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

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

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

### CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2019

Valeur nominale :	152 €
Dernier prix de souscription :	235 €
Capital social :	10 994 464 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 235 €) :	16 998 020 €
Nombre d'associés :	276
Nombre de parts :	72 332

### ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

#### Total des souscriptions du 14/05/2018 au 28/06/2019 :

Nombre de parts souscrites :	37 727
Capital nominal :	5 734 504 €
Prime d'émission :	3 131 341 €
Capitaux collectés :	8 865 845 €

Votre Société de Gestion a clôturé le 28 juin 2019 une augmentation de capital d'un montant de 8,9 M€ (prime d'émission incluse) sur la base d'un prix de souscription de 235 € par part, en hausse de + 6,8 % par rapport à la précédente augmentation de capital.

## DONNÉES FINANCIÈRES / DISTRIBUTION

SOFIPRIME finance partiellement ses investissements en recourant à des financements bancaires de longue durée, et vise ainsi un profil de performance davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part à long terme plutôt que vers la distribution.

Votre SCPI ne distribue pas d'acompte sur dividende ce trimestre.

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.

Paris 4<sup>ème</sup> - Rue Sainte-Croix de la Bretonnerie

## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un appartement de standing bien agencé, de 148 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage d'un bel immeuble pierre de taille, situé 62 rue du Rocher à Paris (8<sup>ème</sup>), à proximité de l'église Saint-Augustin et de la place Villiers, pour un prix de revient de 1 273 K€. Un droit d'usage et d'habitation est réservé à l'occupant actuel, permettant ainsi de bénéficier d'une décote importante sur le prix d'acquisition. Ce prix intègre également l'acquisition d'un studio de 17 m<sup>2</sup> situé au 6<sup>ème</sup> étage de la même adresse, et loué à un particulier pour un loyer annuel de 7 K€ HT/HC.

Par ailleurs, au 30 septembre 2019, votre SCPI est engagée dans les acquisitions suivantes :

- Un appartement au sixième étage d'un immeuble situé 2<sup>bis</sup> avenue de Ségur à Paris (7<sup>ème</sup>), à proximité immédiate du Champs de Mars et de l'Hôtel des Invalides, présentant une surface de 50 m<sup>2</sup>, et bénéficiant d'une terrasse de 14 m<sup>2</sup>, pour un prix de revient de 752 K€.
- Un portefeuille de trois appartements loués en Loi 48, situés au 121-123 rue Saint-Antoine à Paris (4<sup>ème</sup>) dans un immeuble en pierre de taille en plein cœur du Marais, à proximité de l'Île Saint-Louis et de la Place des Vosges, pour un prix de revient de 2 367 K€. Le portefeuille comporte un appartement de cinq pièces de 117 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage et deux appartements de trois pièces au 4<sup>ème</sup> étage respectivement de 60 m<sup>2</sup> et 64 m<sup>2</sup>.

### TABLEAU DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2019

Type (1)	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	54 m <sup>2</sup>	3 320 531 €	14/09/2016
		Particulier	97 m <sup>2</sup>		
		Particulier	89 m <sup>2</sup>		
HAB	50, rue Madame - PARIS (6 <sup>ème</sup> )	Particulier	117 m <sup>2</sup>	1 626 729 €	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>	745 470 €	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>	1 803 196 €	21/12/2017
CCV	39, rue Sainte-Croix de la Bretonnerie - PARIS (4 <sup>ème</sup> )	ACNE France / Show room	268 m <sup>2</sup>	2 407 450 €	26/07/2018
HAB	145 <sup>bis</sup> , rue de la Pompe - PARIS (16 <sup>ème</sup> )	Particulier	119 m <sup>2</sup>	1 423 602 €	05/10/2018
HAB	62, rue du Rocher - PARIS (8 <sup>ème</sup> )	Particulier	165 m <sup>2</sup>	1 273 000 €	03/07/2019
<b>TOTAL</b>			<b>1 221 m<sup>2</sup></b>	<b>14 007 174 €</b>	
TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS				12 514 300 €	

(1) HAB (Habitation); CCV (Commerce de centre-ville)

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2019 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.

4T18	1T19	2T19	3T19
100 %	100 %	100 %	<b>100 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2019 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.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2019

À la fin du troisième trimestre, le patrimoine immobilier de votre SCPI ne comporte aucun actif vacant.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 93 697 €.



#### 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 %**



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2019

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
5,80 M€	42,09 %	1,89 %	100 %	0 %	9 ans et 7 mois

Conformément à la 8<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 27 mai 2019, 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](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)).



Paris 4<sup>ème</sup> - Rue Saint-Louis-en-L'Île



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

## AUTRES INFORMATIONS

**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.**

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.

**Nature de la Société :** Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI N°18-05 en date du 13 avril 2018 | **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](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 - Évy 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  OPC I SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_