



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

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

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année. Votre Société de Gestion a lancé le 14 mai 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 235 €, en hausse de + 6,8 % par rapport à celui de la précédente augmentation de capital clôturée le 25 octobre 2017. Cette progression sensible du prix de souscription illustre le profil de performance de votre SCPI davantage orienté vers l'appréciation du prix de la part plutôt que vers la distribution.

La Société de Gestion

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

## CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018

Valeur nominale :	152 €
Dernier prix de souscription :	235 €
Capital social :	6 476 568 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 235 €) :	10 013 115 €
Nombre d'associés :	154
Nombre de parts :	42 609

## ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

Total des souscriptions du 14/05/2018 au 31/12/2018 :	
Nombre de parts souscrites :	8 004
Capital nominal :	1 216 608 €
Prime d'émission :	664 332 €
Capitaux collectés :	1 880 940 €

## PERFORMANCES 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.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir 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 favorablement agencé, situé 145<sup>bis</sup>, rue de la Pompe à Paris (16<sup>ème</sup>), pour un prix de revient de **1,4 M€**. L'appartement, de type quatre pièces, présente une superficie de 119 m<sup>2</sup> loi Carrez, et se situe au 5<sup>ème</sup> étage sur une cour arborée d'un immeuble de standing en pierre de taille (voir photo). Cette acquisition procure une rentabilité nette de 2,2 %.

Au 31 décembre 2018, SOFIPRIME n'est engagée dans aucune acquisition nouvelle mais des investissements sont actuellement en cours d'étude.

### TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'achat
HAB	38, rue François 1er - PARIS (8 <sup>ème</sup> )	Particulier	54 m <sup>2</sup>	3 331 500 €	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>	1 689 900 €	01/06/2017
HAB	29 bis, rue des Francs-Bourgeois - PARIS (4 <sup>ème</sup> )	Particulier	47 m <sup>2</sup>	612 700 €	12/07/2017
HAB	30, rue Saint-Louis-en-L'Île - PARIS (4 <sup>ème</sup> )	Particulier	48 m <sup>2</sup>	746 260 €	29/09/2017
CCV	25, rue des Écoles - PARIS (5 <sup>ème</sup> )	Gl&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>	1 804 400 €	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
<b>TOTAL</b>			<b>1 056 m<sup>2</sup></b>	<b>12 811 262 €</b>	
TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS				11 593 100 €	

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



## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2018 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.

1T18	2T18	3T18	4T18
100 % <sup>(1)</sup>	100 % <sup>(1)</sup>	100 %	100 %

(1) La garantie locative d'un an à compter du 1<sup>er</sup> juin 2017 accordée par SOFIDY à SOFIPRIME a été prise en compte dans le calcul du taux d'occupation financier moyen.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2018 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 31 DÉCEMBRE 2018

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

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 90 464 €.



#### 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 31 DÉCEMBRE 2018

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
5,39 M€	44,59 %	1,92 %	100 %	0 %	10 ans et 4 mois

Conformément à la 8<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 30 mai 2018, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 20 000 000 €.

## 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 accompagnée, 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.

**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.

## INFORMATIONS DIVERSES

**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.

**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 - 303, square des Champs Élysées - 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 - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE         | <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE 2 | <input type="checkbox"/> SCPI EFIMMO 1             |
| <input type="checkbox"/> FCP SOFIDY Sélection 1 | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPRIME   | <input type="checkbox"/> OPCI SOFIDY Pierre Europe |

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_