



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

Votre société de gestion a initié le 26 octobre 2016 une augmentation de capital d'un montant initial de 6 513 100 € (prime d'émission incluse), sur la base d'un prix de souscription de 220 € par part. Au 30 septembre 2017, 22 681 parts ont été souscrites (hors souscriptions des associés fondateurs), soit 76,6 % de l'augmentation de capital en cours. A la date de diffusion du présent bulletin d'information, **cette augmentation de capital a été souscrite à 100% et clôturée par anticipation le 25 octobre 2017. Votre Société Gestion prévoit de lancer à très court terme une nouvelle augmentation de capital.**

### CAPITAL AU 30 SEPTEMBRE 2017

Valeur nominale	152 €
Dernier prix de souscription	220 €
Capital social	4 207 512 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 220 €)	6 089 820 €
Nombre d'associés	92
Nombre de parts	27 681

### ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

#### Total des souscriptions du 26/10/2016 au 30/09/2017 :

Nombre de parts souscrites	22 681
Capital nominal	3 447 512 €
Prime d'émission	1 542 308 €
Capitaux collectés	4 989 820 €

## 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.

Le programme d'investissement lié aux premières souscriptions étant toujours en cours, votre SCPI ne distribue pas d'acompte sur dividende ce trimestre.



Paris 6<sup>e</sup>, rue Madame



## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition de deux appartements :

- le premier situé en plein cœur du Marais, au 29 bis, rue des Francs-Bourgeois à Paris (4<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 613 K€ et une surface de 47 m<sup>2</sup> Loi Carrez. L'appartement fait partie d'un ensemble immobilier constitué de logements sur cour au cœur d'un prestigieux hôtel particulier, avec une façade sur rue de style rocaille, adresse historique et très recherchée. L'appartement de type deux pièces, est situé au cinquième étage sur cour avec ascenseur ;
- le second situé rue Saint-Louis-en-L'Île sur l'île Saint-Louis à Paris (4<sup>e</sup>) en plein cœur du centre historique de Paris pour un prix de revient de 746 K€ et une surface de 48 m<sup>2</sup> Loi Carrez. L'appartement de type deux pièces offre des prestations de qualité (poutres apparentes, escalier en bois).

### Une acquisition sous promesse de vente

Au 30 septembre 2017, SOFIPRIME est engagée dans l'acquisition d'un appartement de 165 m<sup>2</sup> Loi Carrez situé dans le quartier de Saint-Sulpice/Odéon, pour un prix de revient de 1 803 K€. L'appartement de type cinq pièces est situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble en pierre de taille de 1908.



Paris 4<sup>e</sup>, rue des Francs-Bourgeois



Paris 6<sup>e</sup>, rue Madame

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2017 s'établit à 69,11 %. 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. Il a été impacté temporairement à la baisse pendant la période de travaux de la rue Madame.

4T16	1T17	2T17	3T17
100,00 %	100,00 %	73,98 %	<b>69,11 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2017 des locaux s'établit à 58,48 %. 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 2017

Deux appartements situés rue François 1<sup>er</sup> à Paris (8<sup>e</sup>), ont été libérés le 1<sup>er</sup> septembre 2017 en conséquence du lancement du chantier de rénovation de l'immeuble mitoyen et des importantes nuisances qu'il a généré. La relocation de ces appartements est en cours.

### LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

Un des trois appartements de la rue François 1<sup>er</sup> à Paris (8<sup>e</sup>), vacant depuis le 7 avril 2017, a été reloué à un particulier le 8 septembre 2017 pour un loyer annuel de 19,5 K€ HT/HC contre 17,3 K€ auparavant. L'appartement de la rue Madame à Paris (6<sup>e</sup>), vacant depuis l'acquisition, a été reloué après travaux le 7 septembre 2017 à un loyer annuel de 48,0 K€ HT/HC.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 38 210 €.



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
2,5 M€	44,0 %	1,99 %	100,0 %	0,00 %	11 ans et 5 mois

Conformément à l'Assemblée Générale du 23 août 2016, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 4 000 000 €.

## 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.

**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>e</sup>, rue des Francs-BourgeoisParis 4<sup>e</sup>, rue Saint-Louis-en-L'ÎleParis 6<sup>e</sup>, quartier Saint-Sulpice / Odéon (Achat en cours)





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 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.

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 31 décembre 2016, le prix d'exécution (net vendeur) correspondant à un prix frais inclus de 220 € (dernier prix de souscription) serait de 198 €.

**Nature de la Société :** Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI N°16-26 en date du 20 septembre 2016  
**Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N° 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18/07/2014) | **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)

## 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 :

 FCP SOFIDY Sélection 1

 SCPI IMMORENTE

 SCPI EFIMMO

 SCPI IMMORENTE 2

 SCPI SOFIPIERRE

 SCPI SOFIPRIME

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_