BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°6 1er trimestre 2018

Validité du bulletin : 1er avril au 30 juin 2018

Sofiprime

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Solidy | SOCIÉTÉ DE GESTION DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

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

ACTUALITÉS

Le taux d'occupation financier de votre SCPI est de 100% à la date du présent bulletin suite à la relocation des deux derniers logements vacants sur le bien rue François 1er à Paris (8e) et les valeurs d'expertises affichent de bonnes progressions en ligne avec la bonne santé de l'immobilier parisien. Dans ce contexte favorable, votre Société de Gestion prévoit de lancer le 14 mai 2018 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 la précédente augmentation de capital.

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le mercredi 30 mai 2018 à 14h00 à Évry (91). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

La Société de Gestion

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

CAPITAL AU 31 MARS 2018

Valeur nominale	152 €
Dernier prix de souscription	220 €
Capital social	5 259 960 €
Capitalisation (selon le dernier prix de souscription soit 220 €)	7 613 100 €
Nombre d'associés	117
Nombre de parts	34 605

Une première augmentation de capital d'un montant initial de 6 513 100 € prime d'émission incluse a été lancée le 26 octobre 2016 sur la base d'un prix de souscription de 220 € par part.

Cette augmentation de capital a été souscrite à 100 % et clôturée par anticipation le 25 octobre 2017.

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

Paris 6e, rue Madame

INVESTISSEMENTS

Votre SCPI n'a pas réalisé d'investissement ce trimestre.

Au 31 mars 2018, SOFIPRIME est engagée dans l'acquisition d'un local commercial exploité en showroom et situé au premier étage sur cour d'un immeuble à Paris (4e), en plein cœur du quartier historique du Marais pour **un prix de revient d'environ 2,4 M€.**

TABLEAU DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2018

Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
38, rue François 1er - PARIS (8e)	*Particulier* *Particulier* *Particulier*	54 m² 97 m² 89 m²	3 331 500 €	14/09/2016
50, rue Madame - PARIS (6e)	*Particulier*	117 m²	1 689 900 €	01/06/2017
29 bis, rue des Francs-Bourgeois - PARIS (4e)	*Particulier*	47 m²	612 700 €	12/07/2017
30, rue Saint-Louis-en-L'Isle- PARIS (4e)	*Particulier*	48 m²	746 260 €	29/09/2017
25, rue des Écoles - PARIS (5e)	*GI&JOE*	53 m²	795 450 €	15/12/2017
19, rue Servandoni - PARIS (6e)	*Particulier*	164 m²	1 804 400 €	21/12/2017
TOTAL		**669 m²**	**8 980 210 €**	
TOTAL HORS DROITS ET HORS FRAIS			8 047 100 €	

Paris 6e, rue Madame

Paris 8e, rue François 1er

SITUATION LOCATIVE

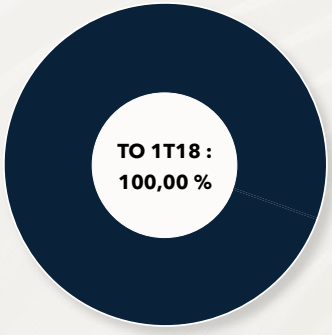
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier 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.

2T17	3T17	4T17	1T18
73,98 %	69,11 %(1)	93,94 %(1)	**100,00 %** (1)

1) La garantie locative d'un an à compter du 1er 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 premier trimestre 2018 des locaux s'établit à 78,67 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.



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 %**

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, les actions de la gestion ont porté sur la relocation de deux appartements (89 m² et 94 m²) situés rue François 1er à Paris (8e) pour des loyers annuels de respectivement 32 760 € et 37 200 € (contre respectivement 32 764 € et 36 033 € auparavant).

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2018

Un appartement situé rue François 1er à Paris (8e), libéré le 1er septembre 2017 en conséquence du lancement du chantier de rénovation de l'immeuble mitoyen et des importantes nuisances qu'il a généré, était vacant au 31 mars 2018. Ce bien a d'ores et déjà été reloué avec une date d'effet au 15 avril 2018.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 51 626 € (hors garantie locative accordée par SOFIDY).

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2018

			Répartition		
Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2018	Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	Durée de vie résiduelle moyenne
3,67 M€	42,95 %	1,98 %	100 %	0 %	10 ans et 6 mois

Conformément à l'Assemblée Générale du 21 novembre 2017, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 15 000 000 €.

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.

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).

Paris 6e, rue Servandoni

Paris 4e, rue des Francs-Bourgeois

Paris 8e, rue François 1er

Photographie illustrant la cible d'investissement, à titre d'exemple, et ne préjugeant 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*. 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 SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la Société de Gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la dernière valeur de marché (dernier prix d'exécution net de frais) ou, en l'absence de transactions pertinentes, à la valeur de réalisation. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

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 - Email : sofidy@sofidy.com

Sofidy 04-2018 | Document réalisé par SOFIDY

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 :

☐ SCPI IMMORENTE ☐ SCPI IMMORENTE 2 ☐ SCPI EFIMMO 1

☐ **FCP SOFIDY Sélection 1** ☐ SCPI SOFIPRIME ☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____