



# *Note d'information*

**Novembre 2022**

**SOFIPRIME**

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe

Siège social : 3 3, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91 26 Évry Cedex

Tél. : 1 69 98 2 - Fax : 1 69 87 2 1

# *Sommaire*

***Introduction*** .....p. 4

## ***Chapitre I***

Conditions générales de souscription des parts .....p. 9

## ***Chapitre II***

Modalités de sortie .....p. 13

## ***Chapitre III***

Frais .....p. 16

## ***Chapitre IV***

Fonctionnement de la société .....p. 18

## ***Chapitre V***

Administration, contrôle, information de la société ..... p. 23

***Visa de l'autorité des marchés financiers*** ..... p. 26

## INTRODUCTION

SOFIPRIME est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital fixe.

### Aver issemen à l'inves isseur

Investir dans une SCPI c'est investir indirectement dans l'immobilier. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 1 ans.

Cet investissement présente un risque de perte en capital, le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

Les parts de SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Les conditions de cession (prix, délais) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, et un associé ne pourra céder ses parts de la SCPI que s'il existe une contrepartie.

La société de gestion attire l'attention des investisseurs sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Le montant total de la dette souscrite par la SCPI restera cependant en adéquation avec les capacités de remboursement de la SCPI, et sera déterminé par l'assemblée générale des associés.

Plutôt que le rendement immédiat, SOFIPRIME vise prioritairement une performance orientée sur l'appréciation régulière du prix de la part grâce à une politique d'acquisition privilégiant, toutefois sans garantie, la recherche de performance à moyen/long terme.

La rentabilité de la SCPI est fonction :

- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier locatif sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande,
- des éventuels dividendes versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...),
- de la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI SOFIPRIME :

- le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année  $n$  (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année  $n-1$ .

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le taux de distribution mais aussi l'évolution du prix de la part.

Dans la présente note, les termes « CMF », « AMF » et « le RG AMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la Société » désignant la SCPI SOFIPRIME.

### Renseignemen s sur les fonda eurs

SOFIPRIME a été constituée avec un capital social initial de 76 € , auquel s'ajoute une prime d'émission de 285 € soit au total 1 45 € d'apports, entièrement libérés au 23 août 2 16.

À la constitution de la Société, le capital nominal de 76 € était divisé en 5 parts de 152 € de nominal, auquel s'ajoutent 57 € de prime d'émission, soit 2 9 € pour chacune des parts.

## Répartition du capital initial - Associés fondateurs de la Société :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Capital social initial	Prime d'émission	Total des apports
Monsieur Alain RIGOU	12	18 24 , €	6 84 , €	25 8 , €
Madame Christine REMACLE	12	18 24 , €	6 84 , €	25 8 , €
Société CAPEXIS	479	72 8 8, €	27 3 3, €	1 111, €
SCI LUPA	19	28 88 , €	1 83 , €	39 71 , €
Monsieur Philip LOEB	24	36 48 , €	13 68 , €	5 16 , €
Société FIMAX	7	1 6 4 , €	39 9 , €	146 3 , €
SC NOEL WILLAERT FINANCE	24	36 48 , €	13 68 , €	5 16 , €
UNEP DIFFUSION COURTAGE	12	18 24 , €	6 84 , €	25 8 , €
Monsieur Hubert MARTINIER	14	21 28 , €	7 98 , €	29 26 , €
Société Sofidy	2 651	4 2 952, €	151 1 7, €	554 59, €
<b>TOTAL</b>	<b>5 000</b>	<b>760 000,00 €</b>	<b>85 000,00 €</b>	<b>1 045 000,00 €</b>

Conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du CMF et 422-189-1 du RG AMF, les parts des Associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit jusqu'au 2 septembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-98 du CMF, la gestion de la société civile de Placement Immobilier SOFIPRIME est statutairement confiée à Sofidy, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP- 7 42 du 1 juillet 2017.

### Objet if e poli ique d'investissemen

Conformément à ses statuts, et dans le respect des dispositions réglementaires SOFIPRIME a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

La société de gestion entend mener une politique d'investissement principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro marchés résidentiels parisiens. À ce titre, les quartiers résidentiels tels que Le Marais, Les Champs Élysées, le Faubourg du Roule, Notre Dame, St-Germain-des-Prés, École Militaire, Plaine Monceau, etc. seront notamment privilégiés ainsi que les micro-quartiers recherchés ou en cours de gentrification de la capitale comme par exemple Montmartre, Abbesses, Bastille, Nouvelle-Athènes... ou d'une façon plus générale les opérations permettant de négocier des décotes élevées.

Votre société se réserve également la possibilité d'investir dans certains secteurs résidentiels de la couronne parisienne comme par exemple Neuilly, Vincennes, Boulogne... lorsque ces investissements présentent des perspectives de valorisation future.

Accessoirement, jusqu'à trente (30) % de son actif brut total, la SCPI pourra investir dans les locaux à usage de commerce ou de bureaux commerciaux, notamment susceptibles d'être transformés en logement et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus, les surfaces de logement utilisées à usage de bureaux professionnels étant considérées comme du résidentiel. Le calcul de ce ratio sera établi à la fin de chaque trimestre civil. En cas de dépassement de ce ratio, la société de gestion disposera d'une période de douze (12) mois afin de remédier à ce dépassement que ce soit par l'acquisition de nouveaux actifs résidentiels ou par la cession de certains actifs commerciaux.

La politique d'investissement privilégie les actifs, ainsi que les droits réels portant sur de tels actifs, susceptibles de générer une valorisation à moyen/long terme en raison :

- d'une décote sur le prix d'acquisition des biens immobiliers déjà loués (par rapport au prix de logements équivalents libres d'occupation) en fonction des caractéristiques d'occupation des logements considérés ; la possibilité pour SOFIPRIME de se porter acquéreur de groupes de lots ou d'immeubles entiers sera également de nature à renforcer son pouvoir de négociation pour l'obtention de telles décotes ;
- d'une politique de revalorisation des investissements passant tant par l'optimisation de la rentabilité locative que par la réalisation de travaux d'amélioration voire de restructuration (division de logements, changements d'affectation, etc.) du fait d'une décote à l'acquisition et/ou d'une revalorisation, notamment locative.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 214-156 du CMF, l'actif de la SCPI peut également détenir, dans la limite de dix (10) % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé, ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du CMF.

La société de gestion s'efforcera de diviser et mutualiser les risques, notamment par la diversification immobilière et locative.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que SOFIPRIME pourra notamment investir dans des fonds gérés par la société de gestion, à titre accessoire.

La société de gestion s'engage à effectuer ses investissements dans le respect :

- de l'objet social et de la politique d'investissement du fonds,
- de sa politique de gestion des conflits d'intérêts et de ses procédures,
- et conformément à la réglementation et à l'article 319-2 du RG AMF.