



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## SOFIMMO, un patrimoine diversifié de murs de commerces qualitatifs de centre-ville

### 1. PRÉSENTATION DE L'OPPCI

**SOFIMMO** est un OPPCI\* constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) professionnelle, qui vise un objectif de capitalisation de 100 M€ à 150 M€.

L'objectif de gestion de **SOFIMMO** est de proposer à des investisseurs un placement à long terme procurant rendement et appréciation en capital générés par un patrimoine locatif principalement investi, directement et indirectement, en murs de commerces français en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable.

**SOFIMMO** est un OPCI labellisé ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

Conformément au prospectus de la SPPICAV, l'endettement ne peut dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers. La dette de **SOFIMMO** n'est soumise à aucun covenant bancaire\*\*. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (10 ans et 5 mois) préservant la capacité de distribution. Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

\*Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier. \*\*Les covenants bancaires sont des ratios financiers qui figurent dans les contrats de prêts et que l'emprunteur s'oblige à respecter tout au long de la vie du prêt. Le ratio le plus connu est celui où la Dette Financière Nette est rapportée à la Valeur du Patrimoine réévalué au 31 décembre de chaque année. Dans le cas de non-respect des ratios financiers, l'organisme prêteur peut exiger le remboursement anticipé du prêt.

### Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. À l'issue de la dixième année suivant l'agrément de la SPPICAV (qui s'achèvera le 16/01/2019), les actionnaires pourront demander sans restriction le rachat de leurs actions (pour les parts I, sous respect des délais de préavis mentionnés au 4.5.3 du prospectus). Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. La SPPICAV a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L214-148 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des parts de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

### 2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

La SPPICAV investit très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés, de petite à moyenne taille, principalement en centre-ville. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux occupés, de 100 à 10 000 m<sup>2</sup>, à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en région dans des zones tertiaires actives. La poche financière sera quant à elle investie principalement en titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation « commerces » ainsi qu'en parts d'OPCVM généraux à vocation principalement immobilière et commerciale.

#### SPÉCIFICITÉS DU FONDS

##### Investisseurs concernés

Cette SPPICAV est destinée à tout investisseur qualifié (répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF) souhaitant réaliser un investissement immobilier. Les parts de la société sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

Éligible au nominatif auprès de Sofidy : **OUI**

#### CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique : SPPICAV  
Société de Placement à  
Prépondérance Immobilière à  
Capital Variable réservée à une  
catégorie d'investisseurs

Typologie : OPCI Professionnel

Thématique : Murs de commerces

Date de création : Mars 2009

Fréquence de valorisation : Trimestrielle

Dépositaire : Société Générale

Devise : Euro

Horizon de placement : 10 ans

#### TYPLOGIES D'ACTIONS

Classe d'actions :	B/C	R/C	I/C
Code ISIN :	FR0010752931	FR0013385929	FR0013385911

#### PROFIL DE RISQUE

Risque faible Risque élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. La SPPICAV investit majoritairement en immobilier, elle présente donc un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 3. La catégorie de risque associée à cette SPPICAV n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Le capital investi par l'actionnaire dans la SPPICAV n'est ni garanti ni protégé.

### 3. DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - ESG

SOFIMMO est labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier durable ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SPPICAV. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pris en compte sur l'ensemble des actifs, dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable.

La SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



#### ENVIRONNEMENT

**Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment :**

**• Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES :**

- En favorisant la production d'énergies renouvelables
- En visant des certifications pour nos actifs
- En procédant à un suivi des consommations énergétiques de nos actifs

- En assurant un suivi des fluides frigorigènes de nos installations de climatisation

**• Préserver la biodiversité :**

- En mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale



#### SOCIAL

**Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif :**

**• Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains :**

- En favorisant les actifs en centre-ville
- En appréciant la qualité de la contribution à la société de l'activité de nos locataires

- En incitant nos preneurs à s'intégrer dans des réseaux de services aux personnes fragiles
- En évaluant les options d'accès en transport en commun et options de mobilité douce
- En considérant les services accessibles à nos usagers



#### GOVERNANCE

**Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos parties prenantes :**

**• Contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable :**

- En développant des guides de gestes écoresponsables
- En intégrant une charte ESG avec les syndics

- En déployant une charte fournisseur responsable à l'adresse des prestataires de nos actifs

**• Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :**

- En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques

L'intégration de ces objectifs dans le choix des acquisitions et dans la gestion des actifs de la SPPICAV impliquera des investissements supplémentaires visant à accroître la valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver le rendement potentiel attendu.

Les investissements de la SPPICAV sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG, de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec l'objectif de gestion extra-financière selon une approche durable et continue de la performance extra-financière des actifs immobiliers.

Cette approche est fondée sur 17 thématiques et 45 critères ESG, répartis en trois catégories (25 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 14 critères sociaux tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun, et 6 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition sur la base d'une grille ISR unique pour tous les actifs, et chaque actif disposera d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

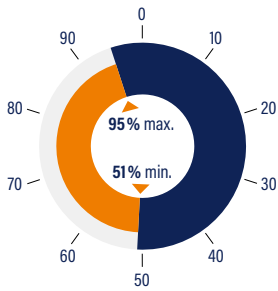
Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SPPICAV disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet :



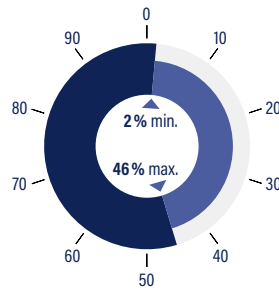
<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofimm>

## 4. ALLOCATIONS THÉORIQUES DU PORTEFEUILLE

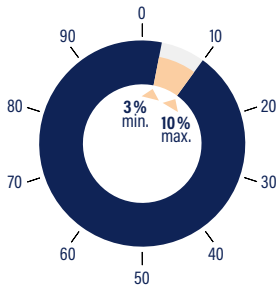
### Poche immobilière (directe et indirecte)



### Poche de liquidité

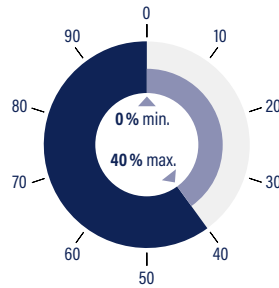


### Poche financière



La poche financière peut atteindre 0% si la liquidité est de 5% minimum.

### Endettement



## 5. QUELQUES EXEMPLES D'ACQUISITIONS DE MURS DE COMMERCES QUALITATIFS



Rue des Trois Conils - Bordeaux (33)



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)



Place de la Révolution - Besançon (25)

Photographies concernant des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2021. Le présent document ne peut être distribué à des clients de détail, tels que définis par la directive MIF (2004/39/CE). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIMMO sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, le prospectus, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Sofidy. Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. SOFIMMO est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV), ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers l'agrément SPI20090001, en date du 16 janvier 2009. Mis à jour en janvier 2022. Photos : Sylvain Bardin et Shutterstock. Photos non contractuelles.

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 |  
338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

## FRAIS ET COMMISSIONS

### Commission de souscription maximum\*

Commission acquise à l'OPPCI 7,50 % HT

### Commission non acquise à l'OPPCI

Part B 3,00 % HT

Part R 4,00 % HT

Part I 2,00 % HT

### Frais de fonctionnement de gestion maximum TTC

Part B 3,00 % HT (3,60 % TTC)

Part R 2,75 % HT (3,30 % TTC)

Part I 2,58 % HT (3,10 % TTC)

### Frais d'exploitation immobilière maximum

Part B, R et I 4,33 % HT (5,20 % TTC)

\* Cette commission n'est pas à ce jour soumise à la TVA.

## GESTIONNAIRE

### Société de Gestion : Sofidy SAS

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPC, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 7,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2021, Sofidy gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 4 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

Siège social : Évry Cedex

Date de création : 1987

Encours gérés au 31/12/2021 : 7,6 Mds €

Gérant de l'OPPCI : Clément Bieber