



Prospectus

Janvier 2022

AVERTISSEMENT :

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 présent 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.

SOFIMMO

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Date de mise à jour : 17 janvier 2022

Sommaire

1 - Caractéristiques générales	p. 5
2 - Les acteurs de la SPPICAV	p. 6
3 - Politique de gestion de la SPPICAV	p. 7
3.1. Objectifs de gestion	p. 7
3.2. Indicateur de référence	p. 7
3.3. Stratégie d'investissement	p. 7
3.4. Profil de risque	p. 10
3.5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type	p. 12
4 - Actions de la SPPICAV	p. 12
4.1. Caractéristiques des Actions	p. 12
4.2. Valeur Liquidative	p. 13
4.3. Politique de liquidité de la SPPICAV	p. 13
4.4. Durée de placement recommandée	p. 13
4.5. Modalités de souscription et de rachat	p. 13
5 - Frais et Commissions	p. 16
5.1. Frais de fonctionnement et de gestion	p. 16
5.2. Frais d'exploitation immobilière	p. 17
5.3. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières	p. 17
5.4. Commission de surperformance	p. 18
6 - Organe de Gouvernance	p. 20
6.1. Directeur général unique	p. 20
6.2. Société de gestion	p. 20
6.3. Conseil de surveillance	p. 20

7 - Évaluation et Comptabilisation	p. 21
7.1. Principe	p. 21
7.2. Méthode de comptabilisation	p. 21
7.3. Compte de régularisation des revenus	p. 21
7.4. Règles d'évaluation des actifs	p. 21
7.5. Règles de comptabilisation de certaines opérations	p. 22
7.6. Premier exercice comptable	p. 23
7.7. Affectation du résultat	p. 23
8 - Régime fiscal	p. 23
9 - Statuts	p. 23
10 - Information des actionnaires	p. 23
10.1. Lieu de la publication de la Valeur Liquidative	p. 23
10.2. Informations supplémentaires	p. 23
10.3. Gestion des potentiels conflits d'intérêts	p. 24
10.4. US Restrictions	p. 24
10.5. Droit applicable – Compétence	p. 24
10.6. Réclamations	p. 25
Annexe 1	p. 26

1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) réservée à une catégorie d'investisseurs.

Dénomination et adresse du siège social : SOFIMMO (la « SPPICAV » ou l'« OPPCI »).

303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

Date de création : Création le 16 mars 2009.

Durée de vie : 99 ans, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Compartiments : Non.

Souscripteurs concernés : La SPPICAV Professionnelle est réservée aux Investisseurs Autorisés au sens de l'article 423-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »).

Type de parts / Devise	Code ISIN	Caractéristiques	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Actions de catégorie A EURO	FR0010668236	Réservées aux Actionnaires Fondateurs et aux personnes physiques membres du Conseil de Surveillance.	1 000 €	30 000 €	10 000 €
Actions de catégorie B EURO	FR0010752931	Réservées à tous les autres investisseurs.	1 000 €	200 000 €	100 000 €
Actions de catégorie R EURO	FR0013385929	Tous souscripteurs, destinées plus particulièrement au réseau bancaire du Crédit Industriel et Commercial (CIC) et de la Banque Transatlantique.	1 000 €	500 000 €	250 000 €
Actions de catégorie I EURO	FR0013385911	Tous souscripteurs, destinées plus particulièrement aux institutionnels.	10 000 €	5 000 000 €	1 000 000 €

L'information des Actionnaires est assurée au moyen des supports suivants :

- **Rapport annuel :** la Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes. Il est publié dans un délai de 5 mois à compter de la date de clôture de l'exercice.
- **Document d'information périodique :** la Société de Gestion établit à la fin de chaque premier semestre de l'exercice un document d'information périodique faisant ressortir les principales informations du semestre. Ce document contient l'état du patrimoine, la présentation du portefeuille ainsi que des informations concernant les frais supportés par la SPPICAV et des indicateurs de liquidité. Il est publié dans un délai de 8 semaines à compter de la fin de chaque premier semestre.
- **Reporting trimestriel :** la Société de Gestion établit à la fin de chaque trimestre un reporting faisant ressortir les principaux événements de l'activité de la SPPICAV au cours du trimestre. Le reporting du 2^e trimestre de chaque exercice social est inclus dans le document d'information périodique.

Les statuts, le dernier rapport annuel, la composition de l'actif, le document d'information clé pour l'investisseur et le dernier état périodique de la SPPICAV sont adressés dans un délai de huit Jours Ouvrés sur simple demande écrite de l'Actionnaire auprès de :

SOFIDY

303, square Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex -
Tél. : +33 (0)1 69 87 02 00 - Fax : +33 (0)1 69 87 02 01 - E-mail : sofidy@sofidy.com

Les dernières Valeurs Liquidatives publiées et le nombre d'Actions constituant le capital de la SPPICAV sont disponibles à tout moment sur le site internet www.sofidy.com, ou par téléphone auprès de SOFIDY.

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication.

Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV seront fournies aux Actionnaires par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

Toute demande d'information complémentaire relative à la SPPICAV peut être transmise à l'adresse de correspondance de SOFIDY ou par téléphone au 01 69 87 02 00.

2 - LES ACTEURS DE LA SPPICAV

Société de Gestion :	<p>SOFIDY, société par actions simplifiée au capital de 565 328 euros, sise au 303, square des Champs Élysées – Évy Courcouronnes – 91026 Évy Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Évy sous le numéro 338 826 332. SOFIDY est une société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07-000042.</p> <p>Identité et fonctions dans la SPPICAV des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance :</p> <p>La Société de Gestion, Directeur Général Unique de SOFIMMO est représentée par M. Jean-Marc PETER, Directeur Général Délégué de SOFIDY.</p> <p>Le Président du Conseil de Surveillance de SOFIMMO est M. Paul HAGER.</p> <p>La Société de Gestion SOFIDY respecte les exigences réglementaires concernant la couverture des risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle dans le cadre de son activité de gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA) au moyen de fonds propres supplémentaires.</p>
Dépositaire / Conservateur :	<p>SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS CEDEX 18).</p> <p>Société Générale exerce à titre principal une activité d'établissement bancaire.</p> <p>Les Missions confiées au Dépositaire sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ; - le contrôle et la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ; - le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers de la SPPICAV ; - le Cashmonitoring des comptes bancaires de la SPPICAV.
Commissaires aux comptes :	<p>MAZARS, Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, au capital de 8 320 000 euros, sise au 61, rue Henri Régnauld 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153.</p> <p>Signataire : Monsieur Johan Rodriguez.</p>
Commercialisateur :	<p>SOFIDY, société par actions simplifiée, sise au 303, square des Champs Élysées, Évy Courcouronnes, 91026 Évy Cedex.</p>
Personne s'assurant que les critères SOFIDY relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information :	<p>SOFIDY</p>
Déléataire de gestion comptable :	<p>SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 Paris Cedex 18).</p> <p>Le déléataire de la gestion administrative et comptable est notamment chargé des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - élaboration des valeurs liquidatives de l'OPCI et transmission à la Société de Gestion et au Dépositaire ; - enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant l'OPCI ; - établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ; - production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des Actionnaires de la SPPICAV. <p>À ce jour, il n'existe pas de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en ligne sur le site de la Société de Gestion.</p>
Centralisateur :	<p>SOFIDY</p>
Expert externe en évaluation :	<p>DTZ VALUATION France (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD), société anonyme au capital de 160 000 euros, sise au 8, rue de l'Hôtel de Ville 92522 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574.</p>
Courtier principal sur la poche financière :	<p>L'identité du courtier principal dans le cadre de la gestion de la poche financière fait l'objet d'une information spécifique chaque année dans le rapport annuel de la SPPICAV.</p>
Conseiller :	<p>Néant</p>

3 - POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

3.1. Objectifs de gestion

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.

3.2. Indicateur de référence

La Société de Gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement de la SPPICAV, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être utilisé.

3.3 Stratégie d'investissement

La gestion mise en œuvre au sein de la SPPICAV cherche à constituer un patrimoine locatif principalement investi, directement ou indirectement, en murs de commerces tout en intégrant de façon systématique les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») au processus de gestion.

La prise en compte de critères ESG est étroitement liée à la stratégie du fonds, et sert à valider l'éligibilité des actifs immobiliers à l'actif de la SPPICAV. Le fonds dispose du label ISR Immobilier.

3.3.1 MARCHÉS SUR LESQUELS INTERVIENT LA SPPICAV

La SPPICAV investit à long terme :

- **Très majoritairement** sur le marché des murs de commerces occupés, de taille petite à moyenne :
 - en centre-ville « pieds d'immeubles »,
 - en périphérie d'agglomération.
- **À titre accessoire** et pour un pourcentage d'investissement maximum de 25 % de la valeur globale des actifs gérés sur le marché des bureaux occupés de 100 m² à 10 000 m² :
 - à Paris,
 - en première et deuxième couronnes parisiennes,
 - en province dans des zones tertiaires actives.
- La SPPICAV peut également intervenir **à titre accessoire** et pour un pourcentage d'investissement maximum de 20 % de la valeur globale des actifs gérés sur les actifs suivants :
 - Logements,
 - Entrepôts, locaux d'activités,
 - Résidences de tourisme ou étudiantes,
 - Maisons de retraite ou établissements de santé,
 - Autres...

La SPPICAV pourra, pour un pourcentage d'investissement maximum de 40 % de la valeur globale des actifs gérés, être amenée à acquérir des actifs immobiliers **en zone euro hors France**.

La SPPICAV pourra investir en actifs immobiliers jusqu'à présenter un pourcentage d'investissement de 95 % de la valeur globale des actifs gérés au maximum.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. Toutefois, le Fonds ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et ne prend pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques écologiquement durables au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie ») et l'alignement de son portefeuille sur ce règlement sur la taxonomie n'est pas calculé. Par conséquent, le principe de « ne pas nuire de manière significative » (Do Not Significant Harm) ne s'applique à aucun des investissements de ce Fonds.

3.3.2. TYPES DE DÉTENTION

La SPPICAV investira sur les marchés décrits ci-dessus de façon directe et de façon indirecte en parts ou Actions de sociétés, d'OPC ou fonds d'investissements alternatifs (FIA) qui pourront être gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

La SPPICAV pourra également investir à titre accessoire en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou réaliser des opérations de promotion immobilière.

3.3.3. STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHÉ IMMOBILIÈRE

3.3.3.1 La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine immobilier avec une durée de détention relativement longue (supérieure ou égale à 10 ans).

Le patrimoine sera constitué principalement de murs de commerces.

La SPPICAV investit sur les marchés décrits ci-dessus en poursuivant la stratégie suivante :

- pour les commerces et les bureaux, recherche d'actifs situés sur de bons emplacements et générant des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché afin de disposer de potentiels de revalorisations à moyen ou long terme,
- recherche d'actifs pouvant nécessiter des travaux de division et/ou de restructuration susceptibles de générer des potentiels de revalorisation,
- pour les bureaux, recherche d'actifs situés dans des zones tertiaires actives, loués de préférence à des preneurs de type administrations / organismes publics / parapublics / grandes sociétés privées, avec des baux de longue durée,
- recherche d'actifs permettant pour la SPPICAV la mutualisation des risques selon les critères suivants :
 1. contribution mutualisée de chaque locataire à la formation du chiffre d'affaires,
 2. diversification géographique,
 3. diversification par types de biens (boutiques et magasins de centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, cash & carry, bureaux),
 4. diversification par activités des locataires (alimentaire, prêt-à-porter, bricolage, services, culture...).

Ces actifs seront principalement acquis déjà bâtis, mais aussi de façon accessoire dans le cadre de Ventes en l'État Futur d'Achèvement, ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière.

3.3.3.2 Stratégie d'investissement socialement responsable (ISR).

La stratégie d'investissement présentée au point 3.3.3.1 est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en déployant de façon systématique des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG) d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ».

L'intégration systématique de ces objectifs dans la phase d'investissement et dans celle de gestion des actifs immobiliers de la SPPICAV pourra entraîner des coûts supplémentaires. Néanmoins, ces dépenses, inhérentes à l'application systématique des critères ESG en amont (démarche d'acquisition) et en aval (gestion d'actif) permettront d'assurer une meilleure valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver le rendement attendu (sans que cet objectif soit garanti).

Aussi, la stratégie de prise en compte des critères ESG et Climat s'intègre tout au long du cycle de vie de la SPPICAV :

- Au stade pré-investissement :
- Application de la politique d'exclusion définie au niveau de la société de gestion ;
- Analyse des risques et opportunités ESG/Climat à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes ;
- Intégration d'une clause ESG dans la documentation légale des investissements.
- Lors du suivi des investissements :
- Suivi des critères ESG/Climat du portefeuille d'actif immobilier, au travers d'outils propriétaires et/ou dès que possible, engagement avec les parties prenantes afin d'encourager une amélioration de la performance ESG.

La stratégie ISR de la SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau et de déchets, accueil de la biodiversité).

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

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES :
 - En procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs,
 - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des installations de climatisation.
- Améliorer la qualité de tri des déchets :
 - En ayant pour objectif de mettre en place des dispositifs exhaustifs de tri pour permettre le recyclage.

Social (mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact social positif).

▪ 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 civile de l'activité des locataires,
 - En incitant les occupants 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 occupants.

Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables)

▪ **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 syndicats,
 - 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.

Il est à noter que la pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de la société de gestion mettre tout particulièrement l'accent sur le pilier « Social » :

PILIER	PONDÉRATION RETENUE
ENVIRONNEMENTAL	30%
SOCIAL	50%
GOUVERNANCE	20%

En pratique, chacun des actifs immobiliers de la SPPICAV est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note-seuil définie par la SPPICAV devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier¹.

La collecte des données s'effectue via un audit technique, complété par un inventaire détaillé et quantifié. Pour les critères non identifiés, la collecte des informations est réalisée par des bureaux d'études techniques spécialisés. Ces données sont mises à jour autant que de besoin par les équipes de la société de gestion. Cette mise à jour pourra s'effectuer à l'occasion de travaux effectués sur les actifs mais également lors d'audit de certification en exploitation ou toute autre initiative.

Les actifs situés en dessous de la note seuil lors de leur acquisition ou lors de l'obtention du label feront l'objet d'un plan d'action d'amélioration permettant de dépasser la note seuil du fonds dans un délai de 3 ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100). La note seuil du fonds sera revue lorsque 80 % du patrimoine en valeur dépassera la note seuil, et a minima tous les trois ans.

En mettant ainsi à jour la note seuil, la SPPICAV montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles dès les trois premières années.

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SPPICAV, le champ d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10 %.

Limites méthodologiques :

Les principales limites méthodologiques liées à la stratégie d'investissement sont :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe (ETHIKET) ;
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies ;
- En interne : par les Property Managers travaillant sur les actifs considérés et par des visites de terrain ;
- En externe : via des prestataires externes, notamment les bureaux d'études techniques spécialisés en charge des audits techniques des actifs, la plateforme Deepki et la plateforme BatAdapte de l'OID.

Le recours à ces prestataires et/ou plateformes externes peut conduire à une limitation dans l'exhaustivité ou la transparence méthodologique des indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des actifs, et des délais dans la remontée des informations.

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

3.3.4. STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIÈRE

La poche financière sera investie principalement :

- en titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation principalement commerces,
- en parts ou Actions d'OPCVM ou de fonds d'investissements à vocation générale investis en actifs à vocation principalement immobilière et commerciale. Ces OPCVM ou fonds d'investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

La stratégie d'investissement reposera sur le principe opportuniste de la recherche de titres sous-valorisés :

- au regard de leur actif net réévalué,
- de la qualité de leur gestion,
- de leur programme de développement (pipeline),
- de leur qualité éventuelle de cible dans des processus d'OPA.

La poche financière ne dépassera pas 10 % de la valeur globale des actifs gérés.

La valeur globale de la poche financière et de la poche de liquidité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV.

1. Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

3.3.5. STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHÉ DE LIQUIDITÉS

La poche de liquidité, qui ne pourra être inférieure à 2% de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV, sera investie :

- en dépôts à terme conformes à l'article R214-92 du Code monétaire et financier,
- en instruments financiers à caractère liquide conformes à l'article R214-93 du Code monétaire et financier,
- en liquidités conformes à l'article R214-94 du Code monétaire et financier.

3.3.6. STRATÉGIE DE FINANCEMENT DES ACTIFS IMMOBILIERS

Il est prévu que la SPPICAV puisse s'endetter au moyen d'emprunts hypothécaires dédiés lors d'acquisition d'actifs ou de portefeuilles d'actifs ou dans le cadre de refinancements.

Le recours à des emprunts à taux fixe et d'une durée supérieure à 5 ans sera privilégié.

La SPPICAV privilégiera les emprunts amortissables, mais pourra avoir recours de façon accessoire à des emprunts comportant une partie du nominal remboursable « in fine ».

Le taux d'endettement bancaire et non bancaire, direct ou indirect de la SPPICAV, déterminé conformément à l'article R214-104 du Code monétaire et financier, ne pourra dépasser 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Considérant ce ratio fixant l'endettement bancaire et non bancaire, direct ou indirect de la SPPICAV à un maximum de 40% de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier maximal, au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 08/06/2011 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission européenne du 19/12/2013, s'élève à 2,0 selon la méthode brute et 1,8 selon celle de l'engagement.

Dans le cadre de la couverture de ses emprunts à taux variable, la SPPICAV pourra conclure des produits dérivés de taux (swaps et options de taux).

En cas de détention indirecte, la SPPICAV pourra consentir des avances en comptes courants d'associé au profit des sociétés dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

3.3.7. GARANTIES ACCORDÉES

Dans le cadre de son activité, la SPPICAV pourra accorder des garanties ou sûretés conformes à la réglementation en vigueur, notamment à l'occasion de ventes en l'état futur d'achèvement ou de financements d'actifs immobiliers.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité. Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV et les sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, la SPPICAV pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements, sous réserve de l'autorisation préalable du Président de la SPPICAV.

3.4. Profil de risque

AVERTISSEMENT :

« Votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion et son délégué de gestion financière. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas du marché. »

3.4.1. RISQUES GÉNÉRAUX

a. Risque en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

b. Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion gèrera la SPPICAV de manière discrétionnaire selon les modalités prévues par les Statuts et dans le respect du présent Prospectus et, en particulier, de la stratégie d'investissement. Le style de gestion discrétionnaire est basé sur l'évaluation par la Société de Gestion des caractéristiques d'investissements complexes, la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et l'anticipation des mouvements du marché immobilier.

Il existe toutefois un risque que la performance des investissements contredise cette évaluation et que la SPPICAV ne soit pas, à tout moment, investie dans les marchés ou les biens immobiliers les plus performants. La valeur liquidative de la SPPICAV pourrait en être affectée de manière négative. De même, la performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion fixé.

3.4.2. RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

a. Risques liés au marché immobilier

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs immobiliers. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. Il se peut que les Actionnaires ne puissent récupérer le montant originellement investi dans la SPPICAV.

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV.

b. Risques liés à l'effet de levier

La SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.3.6 ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

c. Risque de contreparties

Le risque de contrepartie est, pour les actifs immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

d. Risque Actions

La poche financière de la SPPICAV, investie en valeurs mobilières, fluctue en fonction de l'évolution des marchés boursiers. Ainsi en cas de baisse de ceux-ci, la valeur de la SPPICAV pourrait baisser.

e. Risque de durabilité

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

- (i) Les événements liés au climat et la perte de biodiversité résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes.
- (ii) Les risques liés à la cybersécurité résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente.
- (iii) Les risques de pandémie (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

3.4.3 CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

En souscrivant des Actions de la SPPICAV, l'Actionnaire s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et les Statuts de la SPPICAV, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus.

Tout litige découlant de la souscription de l'Actionnaire dans la SPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Actionnaires est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française.

Il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Actionnaires qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

3.4.4. GARANTIE OU PROTECTION

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ni de protection.

3.5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La souscription des Actions est réservée aux investisseurs répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du RGAMF (les « Investisseurs Autorisés »). Conformément à l'article 423-14 du RGAMF, la liste des Investisseurs Autorisés et leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Sans seuil minimum d'investissement :	Investisseurs ayant la qualité de clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier. C'est-à-dire les investisseurs possédant l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus.
Sans seuil minimum d'investissement :	Tous investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L533-13 du Code monétaire et financier et à l'article 314-60 du RGAMF.
Avec un seuil minimum d'investissement initial supérieur ou égal à 100 000 euros :	Tous investisseurs.

La qualité d'Investisseur Autorisé doit être respectée par l'Actionnaire au moment de sa souscription mais également pendant toute la durée de la détention des Actions.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPICAV.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Toute personne commercialisant la SPPICAV aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise. La Société de Gestion s'assurera que ces conditions sont respectées.

4 - ACTIONS DE LA SPPICAV

SOFIDY garantit le traitement équitable des investisseurs et respecte les termes de l'article 314-3-1 du RGAMF.

Sous réserve des spécificités attachées aux Actions « A », aux « Actions « B », aux « Actions « R » et aux Actions « I » spécifiées à l'Article 4.1, les Actionnaires disposent de droits identiques proportionnels au nombre d'Actions qu'ils possèdent.

4.1. Caractéristiques des Actions

Les Actions de la SPPICAV (les « Actions ») sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Actions de catégorie A	FR0010668236	EUR	1 000 €	OUI	30 000 €	10 000 €
Actions de catégorie B	FR0010752931	EUR	1 000 €	OUI	200 000 €	100 000 €
Actions de catégorie R	FR0013385929	EUR	1 000 €	OUI	500 000 €	250 000 €
Actions de catégorie I	FR0013385911	EUR	10 000 €	OUI	5 000 000 €	1 000 000 €

4.2. Valeur Liquidative

La « Valeur Liquidative » des Actions de chaque catégorie est égale à la quote-part de l'actif net, réévalué selon les méthodes décrites au paragraphe 7.4, correspondant à la catégorie des Actions concernée divisée par le nombre d'Actions en circulation de cette catégorie.

Les souscriptions et les rachats d'Actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est établie tous les 3 mois le dernier jour des mois de décembre, mars, juin et septembre, (chacune, la « Date d'Établissement de la Valeur Liquidative »). Lorsque le jour prévu pour la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative n'est pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative est établie le Jour Ouvré précédent.

Un « Jour Ouvré » désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés.

Sa publication intervient au plus tard quinze (15) Jours Ouvrés après la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Elle est transmise le jour de sa détermination à l'AMF.

La Valeur Liquidative est rendue publique sur le site internet de la Société de Gestion www.sofidy.com.

4.3. Politique de liquidité de la SPPICAV

Sous réserve des articles relatifs aux suspensions des émissions et des rachats ci-dessous, et notamment des règles relatives à la suspension des demandes de rachats cumulées excédant 2% du capital de la SPPICAV, ses Actions sont émises et rachetées à la demande des Actionnaires à la prochaine Valeur Liquidative sous les conditions de délais mentionnées ci-après.

4.4. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans minimum.

4.5. Modalités de souscription et de rachat

4.5.1. SOUSCRIPTION DES ACTIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve des stipulations de l'article 4.5.2.

Les demandes de souscriptions sont exprimées en montant.

a. Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à 30.000 EUR pour les Actions de catégorie A, 200.000 EUR pour les Actions de catégorie B, 500.000 EUR pour les Actions de la catégorie R et à 5.000.000 EUR pour les Actions de catégorie I.

b. Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Conformément à l'article 422-129 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV sera prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV pour les acquisitions d'actifs immobiliers directes ou indirectes.

La commission de souscription est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission s'élève à 7,5 % maximum du Prix de Souscription des Actions souscrites. Cette commission n'est pas à ce jour soumise à la TVA.

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux / Barème maximum HT
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	7,5 %

Le taux de cette commission, ajusté par la Société de Gestion, dépend principalement i) de la proportion d'immobilier détenu dans l'actif de la SPPICAV, ii) de l'effet de levier de la SPPICAV, iii) des taux effectifs des droits, frais et honoraires de mutation en vigueur et iv) du programme d'investissement envisagé.

La Société de Gestion pourra modifier le montant de cette commission, sans que celle-ci puisse excéder 7,5 % maximum.

Les investisseurs sont informés à tout moment du taux effectif de cette commission auprès de SOFIDY ou sur le site internet de la Société de Gestion www.sofidy.com.

c. Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription maximum non acquise à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV. Cette commission est à la charge du souscripteur et sera prélevée lors de la souscription.

Catégories d'Actions	Actions A	Actions B	Actions R	Actions I
Assiette	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites			
Taux maximum HT	0%	3%	4%	2%

d. Hypothèses de suspension des souscriptions

La Société de Gestion se réserve la possibilité de suspendre à tout moment les souscriptions dans les conditions objectives précisées dans l'article 4.5.2 (a) ci-dessous.

e. Déclaration de franchissement du seuil de 10 %

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % de l'actif net de la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction de l'actif net à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site www.sofidy.com lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

f. Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription sont centralisées chez la Société de Gestion et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu), augmentée de la commission de souscription acquise à la SPPICAV et de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV visées au 4.5.1 (b) et (c) ci-dessus.

Les demandes de souscription, exprimées en montant, sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le 8^e Jour Ouvré précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date Limite de Centralisation des Souscriptions »).

À titre d'exemple, un Actionnaire souhaitant souscrire des Actions « A » sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre 2021, devra faire parvenir sa demande de souscription à la Société de Gestion au plus tard le 21 décembre 2021 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 31 décembre 2021 sera calculée et publiée le 21 janvier 2022 au plus tard.

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée du montant du capital à libérer, augmenté de la commission de souscription acquise à la SPPICAV et de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV visées au 4.5.1 (b) et (c) ci-dessus, ainsi que d'un bulletin de souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription d'Actions de la SPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés désignés à l'article 423-14 du RGAMF, et avoir été informé que la SPPICAV était soumise aux règles applicables aux Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) (le « Bulletin de Souscription »). Le paiement des Actions est effectué par virement sur le compte indiqué par la Société de Gestion.

Les Actions portent jouissance au 1^{er} jour calendaire suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. Les nouvelles Actions émises bénéficient des mêmes droits et obligations que les Actions existantes le jour de l'émission.

g. Délai de livraison

Le délai de livraison des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions est de deux mois au maximum ; toutefois dans les conditions normales de marché, le délai courant de livraison des Actions est d'un mois.

Le délai applicable de livraison des Actions sera précisé à tout moment par la Société de Gestion sur le site internet www.sofidy.com.

4.5.2. RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX ORGANISMES PROFESSIONNELS DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER APPLICABLES AUX SOUSCRIPTIONS DANS LA SPPICAV

a. Suspension des souscriptions

Ainsi que le prévoit l'article 422-131 du RGAMF, l'obligation d'émettre des Actions pourra être suspendue par la Société de Gestion dès lors que les conditions prévalant sur le marché immobilier sont telles i) que la Société de Gestion ne peut dans l'intérêt des Actionnaires, procéder à des acquisitions d'actifs immobiliers dans des conditions favorables et ii) qu'elles ne permettent pas à la SPPICAV de respecter le ratio d'un minimum de 60 % d'actifs immobiliers conformément à l'article L214-37 du Code monétaire et financier.

Les investisseurs seront informés de la suspension des souscriptions sur le site internet de la Société de Gestion www.sofidy.com.

Les investisseurs ayant transmis leur Bulletin de Souscription avant la décision de suspension seront informés personnellement de la suspension sous 3 Jours Ouvrés à compter de la date de celle-ci et se verront restituer sous dix Jours Ouvrés leur Bulletin de Souscription ainsi que les sommes déjà versées au titre de celui-ci.

La personne de la Société de Gestion chargée de réceptionner les Bulletins de Souscription, informera tout nouvel investisseur de la suspension pendant toute la durée de celle-ci.

b. Libération des souscriptions

(i) Nature et valeur des souscriptions :

Les souscriptions des Actions sont effectuées exclusivement en numéraire.

Le prix de souscription des Actions (le « Prix de Souscription ») est égal :

- lors de la constitution de la SPPICAV, à la valeur nominale des Actions telle que définie à l'article 4.1, augmentée de la commission de souscription acquise et de la commission de souscription non acquise visées au 4.5.1 ci-dessus,
- après la constitution de la Société, à la prochaine Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu), augmentée de la commission de souscription acquise et de la commission de souscription non acquise visées au 4.5.1 ci-dessus.

(ii) Libération fractionnée des souscriptions :

- Versement Initial

Conformément à l'article L214-61-1 du Code monétaire et financier, les Actionnaires doivent obligatoirement libérer au jour de leur souscription un montant variable déterminé par la Société de Gestion en fonction du calendrier prévisionnel des investissements à réaliser, pouvant atteindre 100 % de leur engagement total et qui sera majoré de la totalité des commissions de souscription (le « Versement Initial »).

Les Souscripteurs seront informés du pourcentage de l'engagement total à libérer lors du Versement Initial par tout moyen approprié et notamment sur le site internet de la Société de Gestion : www.sofidy.com. Cette information sera disponible au moins 15 (quinze) Jours Ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

- Appels de Fonds complémentaires

Le solde de l'engagement total est libéré sur appels successifs de la Société de Gestion (ci-après, le ou les « Appel(s) de Fonds »).

Les Appels de Fonds seront portés à la connaissance des souscripteurs par tout moyen approprié déterminé par la Société de Gestion, au moins dix (10) Jours Ouvrés avant leur date limite de versement (ci-après la « Date d'Exigibilité »). Lorsque la Date d'Exigibilité n'est pas un Jour Ouvré, alors la Date d'Exigibilité est réputée être le premier Jour Ouvré précédent.

Lorsque les Actions souscrites n'ont pas été intégralement libérées, le souscripteur et les cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant non libéré de celles-ci.

Par ailleurs, à défaut pour l'Actionnaire de libérer aux périodes fixées ci-dessus, les sanctions applicables seront celles prévues par l'article L214-61-1 du Code monétaire et financier.

4.5.3. RACHAT DES ACTIONS

La période de blocage de trois ans des rachats d'Actions prévue lors de la création de la SPPICAV s'est achevée le 16 janvier 2012.

Passé ce délai, les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative.

a. Commissions de rachat acquises à la SPPICAV

La commission de rachat est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond dont le taux maximum est indiqué dans les tableaux ci-dessous.

Catégorie de Parts	Parts A, Parts B et parts R	Parts I*			
Assiette	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé				
Préavis par rapport à la date limite de centralisation des rachats	Néant	< 3 mois	> ou = à 3 mois	> ou = à 6 mois	> ou = à 12 mois
Taux TTC maximum	Néant	6%	4%	2%	Néant

* La commission de rachat acquise à la SPPICAV consiste en un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par l'Actionnaire sollicitant le rachat de ses parts : plus le préavis est long, moins la commission est élevée. Ce montant est indiqué dans le tableau ci-dessus variable suivant le délai entre la date de réception de la demande de rachat et la date limite de centralisation des rachats.

b. Suspensions des demandes de rachat

À l'issue de la période de blocage de 3 années (achevée le 16/01/2012), la Société de Gestion peut décider, en dehors des situations prévues par le Code monétaire et financier, de suspendre le rachat des Actions de la SPPICAV dans les situations suivantes :

Rachats supérieurs à 2 % de l'actif net de la SPPICAV.

Conformément à l'article 422-134 du RGAMF, lorsqu'un ou plusieurs Actionnaires de la SPPICAV demandent le rachat d'un nombre d'Actions dont la valeur est supérieure à 2% de l'actif net de la SPPICAV, la demande de rachats des Actions de la SPPICAV sera exécutée à hauteur de 2% de l'actif net de la SPPICAV, mais pourra ne pas être exécutée par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total 2% de l'actif net de la SPPICAV.

Lorsque les ordres de rachats émanent de plusieurs Actionnaires, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative.

La fraction d'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion.

Le ou les Actionnaires de la SPPICAV ayant demandé le rachat de leurs Actions, et dont le ou les rachats sont suspendus conformément aux stipulations qui précèdent, seront informés par la Société de Gestion de l'exécution partielle de leurs ordres ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

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 (sous respect des délais de préavis des parts I, mentionnés ci-dessus).

Afin de pouvoir procurer une liquidité adaptée, la Société de Gestion :

- s'appuiera sur la stratégie d'investissement énoncée au 3.3, fondée notamment sur la mutualisation des investissements de la SPPICAV par actifs, par locataires, par activités des locataires, par situations géographiques, conduisant à la constitution d'un patrimoine diversifié comportant de nombreux actifs de taille relativement faible,
- interrogera à compter du début du neuvième exercice de la SPPICAV les Actionnaires à l'occasion de chaque distribution semestrielle d'acompte sur dividendes, sur leurs intentions de rachat partiel ou total à horizon d'un an.

Le recueil semestriel des intentions de rachat à un an permettra à la société de gestion de mettre en œuvre suffisamment à l'avance toutes mesures propres à assurer une liquidité adaptée. Ces mesures pourront notamment consister en la vente :

- d'actifs à caractères liquides visés au paragraphe 3.3.5 ci-dessus,
- d'actifs financiers et/ou immobiliers.

À l'issue de la dixième année suivant l'agrément de la SPPICAV, si la Société de Gestion constate qu'elle rencontre des difficultés persistantes pour assurer la liquidité et que malgré la vente d'actifs de la SPPICAV, toutes les demandes de rachats n'ont pas été exécutées à l'issue d'une période d'un an, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la liquidation totale du patrimoine.

c. Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation (soit à cours inconnu). Elles pourront porter sur un nombre décimalisé d'Actions.

Les demandes de rachat seront reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris), huit (8) Jours Ouvrés avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date Limite de Centralisation des Rachats »). Lorsque le jour prévu pour la Date Limite de Centralisation des Rachats n'est pas un Jour Ouvré, cette date est avancée le Jour Ouvré précédent.

À titre d'exemple, un Actionnaire souhaitant racheter des Actions « A » sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre 2021, devra faire parvenir sa demande de rachat à la Société de Gestion au plus tard le 21 décembre 2021 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 31 décembre 2021 sera calculée et publiée le 21 janvier 2022 au plus tard.

d. Délai de règlement

Le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des Actions par le dépositaire, est au maximum de 6 mois. Toutefois, dans les conditions normales de marché, le délai courant de règlement des Actions rachetées est d'un mois, si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable est précisé à tout moment par la Société de Gestion à l'Actionnaire au moment de la demande de rachat et est publié sur le site internet www.sofidy.com, au plus tard 10 (dix) Jours Ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Rachats.

5 - FRAIS ET COMMISSIONS

(Les frais sont exprimés TTC et peuvent être ajustés en fonction de l'évolution de la TVA).

AVERTISSEMENT :

L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau de frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPICAV. La rentabilité de l'investissement envisagée suppose une performance élevée et continue des marchés immobiliers.

5.1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPPCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance, des commissions de souscription acquises à la SPPICAV, et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

L'OPPCI règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion de l'OPPCI (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de l'OPPCI, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique, hors frais d'impression et d'envoi ;
- Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;
- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1) à 3) et 5) du I de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

La commission de gestion revenant à la Société de Gestion est payable trimestriellement. (cf. détail page 18).

Outre la rémunération de la Société de Gestion, l'OPPCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de l'OPPCI et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, du délégataire de gestion comptable, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (Conseil de Surveillance), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'expert externe en évaluation.

5.2. Frais d'exploitation immobilière

Les frais d'exploitation immobilière recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. L'OPPCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, tout autre impôt ou taxe non refacturable, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens, de gestion technique et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et Actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de l'OPPCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Chaque année, ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le rapport annuel de la SPPICAV, avec une évaluation glissante sur les trois années suivantes.

Les frais d'exploitation immobilière pourront être inférieurs en moyenne sur les trois prochaines années à 5,2% TTC* de l'actif net de la SPPICAV, et à 3,0% TTC* au maximum de la valeur globale des actifs immobiliers gérés de la SPPICAV.

5.3. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

5.3.1. FRAIS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR ACTIFS IMMOBILIERS HORS COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, hors frais imputés sur les commissions de souscription acquises à la SPPICAV, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, hors frais imputés sur les commissions de souscription acquises à la SPPICAV, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Les frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières hors frais imputés sur les commissions de souscription acquises à la SPPICAV, et hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers pourront être inférieurs à 10,0% TTC* des prix des actifs acquis et cédés.

5.3.2. COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Les commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers représentent 0,0% TTC* du prix des actifs acquis ou cédés.

5.3.3. COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES À L'INVESTISSEMENT EN VALEURS MOBILIÈRES

Les commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières représentent 0,0% TTC* du prix des actifs acquis ou cédés.

5.4. Commission de surperformance

En cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une Performance Globale supérieure à la Performance Cible (ci-après une « Surperformance »), la Société de Gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20% TTC* de l'Assiette de Référence que multiplie le nombre d'Actions (A, B, R et I) au moment de son calcul.

Dans le cas d'une Surperformance, l'Assiette de Référence est égale à la différence entre :

- La Valeur Liquidative à la date de calcul,
- Et la Base de Calcul à laquelle est appliquée la Performance Cible de façon cumulée sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

Ou :

- La « Performance Globale » désigne la variation de Valeur Liquidative depuis la date de constitution de la SPPICAV majorée des dividendes distribués au cours de cette période par rapport à la Base de Calcul. Ce taux est exprimé en pourcentage.
- La « Base de Calcul » est pour toute Action, quelle que soit sa date de souscription avant le 31 décembre 2018, égale à la première Valeur Liquidative à la date de constitution de la SPPICAV.
- La « Performance Cible » est une Performance Globale de 8% par an.

La commission de surperformance est toujours supérieure ou égale à zéro. Si la Surperformance au moment de son calcul était négative, la commission de surperformance serait alors égale à zéro jusqu'au moment où la Surperformance redevient positive.

La commission de surperformance fait l'objet d'une provision ou de reprise de provision à chaque calcul de Valeur Liquidative, pendant toute la durée de vie de la SPPICAV, en fonction de l'évolution de la Surperformance.

La provision est définitivement acquise et versée à la Société de Gestion à la dernière Valeur Liquidative de l'année 2018, et avant cette date pour toute Action rachetée ainsi qu'en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV ou de changement de la Société de Gestion.

À compter du début de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2019, puis tous les dix ans, le même principe de Commission de Surperformance est reconduit avec des dates de référence constituées des première et dernière Valeurs Liquidatives de la période de dix ans.

Tableau récapitulatif des frais supportés par l'OPPCI

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

Frais à la charge de l'investisseur	Catégorie de parts	Assiette	Pourcentage
Frais de fonctionnement et de gestion	Parts A et Parts B	Actif net	3,6% TTC* maximum annuel dont 1,20% TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
		Valeur globale des actifs gérés	2,0% TTC* maximum annuel dont 0,67% TTC maximum pour la société de Gestion de Portefeuille
	Parts R	Actif net	3,3% TTC* maximum annuel dont 0,9% TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
		Valeur globale des actifs gérés	1,8% TTC* maximum annuel dont 0,5% TTC maximum pour la société de Gestion de Portefeuille
	Parts I	Actif net	3,1% TTC* maximum annuel dont 0,72% TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
		Valeur globale des actifs gérés	1,7% TTC* maximum annuel dont 0,4% TTC maximum pour la société de Gestion de Portefeuille
Frais d'exploitation immobilière	Parts A, Parts B, Parts R et Parts I	Actif net	5,2% TTC* maximum en moyenne sur les trois prochaines années
		Valeur globale des actifs immobiliers gérés	3,0% TTC* maximum en moyenne sur les trois prochaines années ⁽¹⁾

Frais à la charge de l'investisseur	Catégorie de parts	Assiette	Pourcentage
Commission de surperformance revenant à la Société de Gestion	Parts A, Parts B, Parts R et Parts I	<p>Jusqu'au 1^{er} janvier 2019</p> <p>Différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Valeur Liquidative à la date de calcul, - et la première Valeur Liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8% par an sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV, multipliée par le nombre d'Actions. <p>À compter du début de l'exercice commençant le 1er janvier 2019, puis tous les dix ans, le même principe de Commission de Surperformance est reconduit avec des dates de référence constituées des première et dernière Valeurs Liquidatives de la période de dix ans.</p>	20% TTC*
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de souscription acquise à la SPPICAV et hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Parts A, Parts B, Parts R et Parts I	Prix des actifs immobiliers acquis et cédés	10,0% TTC*
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers			0,0% TTC*
Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers			0,0% TTC*

*Le taux de TVA actuellement en vigueur est de 20,0 %.

(1) Ces frais feront l'objet chaque année d'une information spécifique avec une estimation sur trois ans glissant. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPPCI, se reporter au rapport annuel.

6 - ORGANE DE GOUVERNANCE

En matière de gouvernance, le droit commun de sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la direction générale de la SPPICAV est confiée à SOFIDY, Société de Gestion désignée dans les statuts. La Société de Gestion désigne un représentant permanent. La SPPICAV est dirigée par un Directeur Général Unique et un Conseil de Surveillance.

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au Directeur Général Unique et au Conseil de Surveillance.

6.1. Directeur général unique

Conformément à l'article L214-63 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par la Société de Gestion, sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

La Société de Gestion, Directeur Général Unique, désigne un représentant permanent, en application de l'article L225-59 du Code de commerce, soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Nul ne peut être nommé représentant permanent de la Société de Gestion s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans.

6.2. Société de gestion

La société SOFIDY agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro AMF GP 07-000042 est désignée comme Société de Gestion.

En cas de changement de Société de Gestion, il est prévu statutairement :

- le respect d'un préavis d'un an,
- le versement d'une juste et préalable indemnité.

6.3. Conseil de surveillance

I. Le Conseil de Surveillance est composé de trois membres au moins et de douze au plus.

En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires.

II. Sauf révocation par l'Assemblée Générale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de six années au plus. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année en cours de laquelle expire son mandat. Afin d'assurer la continuité du Conseil de Surveillance et de permettre un renouvellement des membres du Conseil par moitié tous les 3 ans, la moitié de premiers membres du Conseil sera nommée pour une durée de 3 ans.

Les membres sortants sont toujours rééligibles. Toutefois, le mandat de tout membre personne physique prend fin de plein droit, sans possibilité de renouvellement, à l'issue l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue l'année au cours de laquelle l'intéressé atteint l'âge de 80 ans.

III. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la SPPICAV, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

IV. Si un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance deviennent vacants entre deux Assemblées Générales, par suite de décès ou de démission, ledit Conseil peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire.

Les nominations faites par le Conseil de Surveillance sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directeur Général Unique doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la SPPICAV par le Directeur Général Unique. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il autorise les cautions, avals et garanties, les cessions d'immeubles, les cessions totales ou partielles de participation, les constitutions de sûretés et les conventions visées sous l'article 24 des statuts dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

Une fois par trimestre au moins, le Directeur Général Unique présente un rapport au Conseil de Surveillance.

Dans le délai de trois mois à compter de la clôture de l'exercice, le Directeur Général Unique doit présenter au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels.

Le Conseil de Surveillance convoque l'Assemblée Générale des Actionnaires, en cas de défaut de convocation par le Directeur Général Unique. Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle des Actionnaires ses observations sur le rapport du Directeur Général Unique, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le changement de la Société de Gestion est décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

L'identité des membres du Conseil de Surveillance et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal d'Évry www.infogreffe.fr.

7 - ÉVALUATION ET COMPTABILISATION

7.1. Principe

La SPPICAV se conforme à l'avis n° 2007-01 du 4 mai 2007 du Conseil National de la Comptabilité, relatif au plan comptable des OPCI et au règlement n° 2008.11 du Comité de la Réglementation Comptable, relatif aux règles comptables applicables aux OPCI.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La devise de comptabilité est l'euro.

La date de clôture de l'exercice est le 31 décembre.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, frais inclus.

Les actifs à caractère immobilier et les instruments financiers en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

En cas d'indisponibilité des données financières nécessaires à l'évaluation, la Société de Gestion réunira son comité de valorisation afin de déterminer sous sa responsabilité la valorisation des actifs concernés. Elle en informera le commissaire aux comptes de la SPPICAV le cas échéant.

7.2. Méthode de comptabilisation

- les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus ;
- les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus ;
- les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus ;
- les revenus des instruments financiers, dont les parts de SCPI, sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus ;
- les dividendes reçus des autres parts et actions de sociétés détenues sont comptabilisées en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant des dites sociétés.

7.3. Compte de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

7.4. Règles d'évaluation des actifs

Le calcul de la Valeur Liquidative de l'Action est effectué sur la base d'une valorisation à leur valeur actuelle des éléments d'actif et de passif de la SPPICAV selon les méthodes décrites ci-après :

7.4.1. ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

a. Principe général :

La valeur actuelle des immeubles, terrains, droits réels, parts et Actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché :

- par tous moyens externes ; ou
- par recours à des modèles financiers.

Sont notamment pris en compte les éléments relatifs à l'exploitation locative des biens, les travaux éventuellement prévus, ainsi que tout événement de gestion pouvant affecter leur valeur.

Cette valorisation s'appuie sur les évaluations semestrielles réalisées par un expert externe en évaluation, évaluations complétées par une expertise immobilière annuelle de chaque actif réalisée par ce même expert.

(i) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte.

La valorisation des parts ou Actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

Cette valorisation est déterminée par la Société de Gestion, qui s'appuie sur la valorisation des actifs immobiliers établie par l'expert externe en évaluation. Exceptionnellement, en cas de survenance d'un élément significatif survenant notamment entre deux avis de valeurs établis par l'expert externe en évaluation, la valeur vénale retenue pour l'actif immobilier concerné pourra être modifiée par la Société de Gestion dans le respect de ses procédures internes.

(ii) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées au 2^e et 3^e de l'article R214-83 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à un examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. La Société de Gestion reste, in fine, responsable de la validation de la valorisation finale.

b. Immeubles en cours de cession :

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par la SPPICAV et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession.

c. Immeubles en cours de construction :

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle représentée par l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Dans le cas où il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue, l'immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement. Toutefois, lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur nette comptable de l'immeuble doit être dépréciée, à hauteur de la perte de valeur, à l'actif du bilan.

7.4.2. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix du marché disponible. L'évaluation au prix du marché de référence est effectuée sur la base du cours de clôture.

Toutefois, les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou n'est pas représentatif de la valeur de marché sont évalués à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés d'une durée de vie résiduelle supérieure à 3 mois sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence de maturité égale ou proche. Les TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont évalués selon la méthode linéaire.

Les parts ou Actions d'OPCVM sont évaluées sur la base du dernier prix de rachat connu.

7.4.3. CRÉANCES

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amointrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles. Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

7.4.4. ENDETTEMENT

Pour le calcul de l'actif net servant de base à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs immobiliers et financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative concernée.

7.4.5 MÉTHODE DE CALCUL DU RATIO DU RISQUE GLOBAL

Le calcul du ratio du risque global sera effectué sur la base de la méthode de l'engagement.

7.5. Règles de comptabilisation de certaines opérations

7.5.1. MODE DE COMPTABILISATION DES REVENUS

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

7.5.2. CHARGES D'ENTRETIEN ET TRAVAUX

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

7.6. Premier exercice comptable

Le premier exercice comptable couvre la période comprise entre la date d'agrément de la SPPICAV et le 31 décembre 2009.

7.7. Affectation du résultat

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur.

À cet effet, un coupon semestriel sera versé au titre des plus-values immobilières réalisées, complété d'une quote-part du résultat distribuable.

8 - RÉGIME FISCAL

AVERTISSEMENT :

« La taxation des revenus de la SPPICAV et des plus-values constatées lors des rachats des Actions de l'OPPCI est fonction du régime fiscal de l'Actionnaire. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de la SPPICAV. »

La SPPICAV est totalement exonérée d'impôt sur les sociétés. Les revenus qu'elle distribue à ses Actionnaires ainsi que les gains réalisés par ces derniers à l'occasion de la cession des Actions de la SPPICAV sont soumis au régime fiscal des revenus de capitaux mobiliers.

Le régime fiscal est propre à chaque Actionnaire en fonction de sa situation particulière et de sa résidence fiscale.

Une note relative au régime fiscal auquel est soumis la SPPICAV est à la disposition de l'Actionnaire auprès de la Société de Gestion.

9 - STATUTS

Les statuts font partie intégrante du présent prospectus.

10 - INFORMATION DES ACTIONNAIRES

10.1. Lieu de la publication de la Valeur Liquidative

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles auprès de la Société de Gestion et publiés sur son site internet (www.sofidy.com).

10.2. Informations supplémentaires

Le Prospectus, le document d'information périodique, le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

SOFIDY

303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes
91026 Évry Cedex

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé gratuitement par courrier ou par email avec accusé de réception.

Conformément aux stipulations de l'article 421-34 IV du RGAMF :

- les informations relatives au pourcentage d'actifs de la SPPICAV faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPICAV ;
- le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques sont communiqués gratuitement par la Société de Gestion aux Actionnaires à tout moment sur demande écrite auprès de la Société de Gestion, et tout changement substantiel concernant ces informations leur sera communiqué par la Société de Gestion dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés.

Conformément aux I et II de l'article L.214-24-10 du Code Monétaire et Financier, les Actionnaires sont informés du fait que le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires de la perte, par le Dépositaire ou par un tiers auquel la conservation des actifs de la SPPICAV a été déléguée, des actifs de la SPPICAV conservés conformément à la Réglementation Applicable.

En cas de perte d'un actif de la SPPICAV, la responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel a été déléguée la conservation des actifs de la SPPICAV ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon les pratiques courantes du secteur ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

Conformément à la réglementation, le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations, à l'exception de la survenance d'un cas de force majeure ayant une incidence sur l'exécution de ses obligations contractuelles.

La délégation à un tiers de la garde des actifs de la SPPICAV n'exonère pas le Dépositaire de sa responsabilité. Par dérogation, le Dépositaire est exonéré de sa responsabilité s'il est en mesure de prouver que :

- toutes les obligations concernant la délégation de ses tâches de conservation sont remplies ;
- un contrat écrit entre le Dépositaire et le tiers transfère expressément la responsabilité du Dépositaire à ce tiers et permet à la Société de Gestion de déposer plainte contre le tiers au sujet de la perte des actifs de la SPPICAV ;
- et un acte séparé entre le Dépositaire et la Société de Gestion autorise expressément une décharge de la responsabilité du Dépositaire et établit la raison objective justifiant une telle décharge.

La Société de Gestion informe également sans retard les Actionnaires de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.

10.3. Gestion des potentiels conflits d'intérêts

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RGAMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SPPICAV et de ses Actionnaires.

10.4. US Restrictions

Les Actions n'ont pas été ni ne seront enregistrées, en vertu du U.S Securities Act de 1933 (« l'Act de 1933 ») ou en vertu de quelque loi applicable dans un État américain, et les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S. Person ») tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adopté par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

La Société de Gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention d'Actions par une « U.S Person » et ainsi opérer le rachat forcé des Actions détenues, ou (ii) au transfert d'Actions à une « U.S Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre d'Actions n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un État américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout Actionnaire doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout Actionnaire devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles Actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses Actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute Action détenue directement ou indirectement par une « U.S. Person », ou par quelque personne que ce soit si la détention d'Actions est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

10.5. Droit applicable – Compétence

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les Actionnaires et la SPPICAV ou le Dépositaire, soit entre les Actionnaires eux-mêmes, sont régies par le droit français et soumises à la juridiction des tribunaux du siège social de la SPPICAV.

10.6. Réclamations

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter SOFIDY :

- Par courriel à : reclamations.clients@sofidy.com, ou à votre interlocuteur habituel au sein du Service des Associés.
- Par courrier : SOFIDY - Service des Associés - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
- Par fax au : 01.69.87.02.01.

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours suivant sa réception.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa réception.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa réception.

Pour votre information, l'AMF dispose d'un service de médiation qui peut être saisi dans le cadre de litiges relatifs au fonctionnement des marchés (Médiateur de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS Cedex 02 - Télécopie : 01.53.45.59.60). Vous pouvez retrouver toutes les informations sur ce médiateur et sur la charte de médiation sur le site de l'AMF : www.amf-france.org. Si votre réclamation concerne la souscription d'un contrat d'assurance vie, elle relève de la compétence du service de médiation de l'Assurance (Médiateur de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 PARIS Cedex 09).

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS

Les numéros d'article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Prospectus.

Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV. Les actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millième.
Action(s) A/B/R/I	Désigne une ou plusieurs actions respectivement de catégorie A/B/R/I de la SPPICAV.
Actionnaire(s)	Désigne tout titulaire d'actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	Désigne une date d'établissement de la Valeur Liquidative déterminée comme il est dit à l'article 4.2.
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.5.1.
Date Limite de Centralisation des Rachats	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.5.3.
Dépositaire	Désigne la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 Paris Cedex 18), établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
Document d'Information Clé pour l'Investisseur	Désigne le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI).
ESG	Désigne les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.
Fondateurs	Désigne les premiers Actionnaires de la SPPICAV, signataires des Statuts au moment de son immatriculation et qui ont la qualité de clients professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE.
Jour(s) Ouvré(s)	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'actions de la SPPICAV en circulation.
Prix de Souscription	Désigne le prix de Souscription des actions défini à l'article 4.5.1.
Prospectus	Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV auquel sont annexés les Statuts de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RGAMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.
Société de Gestion	Désigne SOFIDY, Société de Gestion agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07-000042.
SPPICAV	Désigne la SPPICAV SOFIMMO.
Statuts	Désigne les statuts de la SPPICAV SOFIMMO.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque action, déterminée en divisant la quote-part de l'actif de la SPPICAV par le nombre total d'actions selon la méthode définie dans le Prospectus.

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

