SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

SC-UNITÉ DE COMPTE

DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

Document d'information

Juillet 2025

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

sofidy.com

SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES
Société Civile à capital variable
Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01
Mise à jour au 28 juillet 2025

Sommaire

1. Caractéristiques générales 5

2. Acteurs 6

3. Modalités de fonctionnement et de gestion 8

Caractéristiques générales 8
Dispositifs particuliers 8
Modalités de souscription 12
Modalités de sortie 13
Modalités de distribution de la Société 15
Frais et commissions 15

4. Organe de gouvernance 16

5. Suivi des risques 17

6. Information d'ordre commercial 17

7. Règles d'évaluation de l'actif 17

Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8 19

AVERTISSEMENT

La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « CMF ») qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres, définies au sein du présent Document d'Information (le « Document d'Information »).

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie au paragraphe « Souscripteurs concernés » ci-après.

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.

La durée de placement recommandée est supérieure à huit (8) ans.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur liquidative des Parts (tels que ces termes sont définis ci-dessous) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

Les demandes de rachat ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues dans la section « Modalités de sortie ». En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.

En cas de circonstances exceptionnelles entraînant la mise en œuvre d'un mécanisme de plafonnement des rachats, votre argent pourrait dans un premier temps ne vous être versé que partiellement et ne vous être restitué en totalité que dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la date de centralisation suivant la réception de la demande de rachat.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés dans la section « Profil de risque » ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'AMF (le « RG AMF ») et à l'instruction AMF n°2014-02 « Information des investisseurs des FIA non agréés ou déclarés ». Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.

1 - Caractéristiques générales

Dénomination : SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES « la Société ».

Forme juridique : Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une société civile à capital variable (« autre FIA » au sens du III de l'article L214-24 du Code monétaire et financier).

Forme sociale : Société civile à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Évry sous le numéro 821 238 052.

État membre dans lequel la Société a été constituée : Société Civile de droit français et soumise à la juridiction des tribunaux du siège social de la Société.

Siège Social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes.

Date de création : 30 juin 2016.

Durée d'existence prévue : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée qui pourront être prononcés par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Devise de référence du portefeuille : Euro

Indication du lieu où l'on peut se procurer les différents documents et informations :

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS ainsi que la composition des actifs et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de la Société de Gestion : Sofidy : 303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex - Tél. : +33 (0)1 69 87 02 00.

Tous ces documents et informations sont également disponibles sur le site internet de la société de gestion :
https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-convictions-immobilieres/.

Il est précisé que ces documents comprennent les éléments d'information visés au IV et V de l'article 421-34 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à savoir :

A. le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;

B. toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;

C. le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société ou la Société de Gestion pour gérer ces risques ;

D. tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la Société, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la Société donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;

E. le montant total du levier auquel la Société a recours.

Commercialisation :

Les Parts de la Société seront commercialisées auprès de clients professionnels ayant la qualité de client professionnel, visés dans le paragraphe « Souscripteurs concernés », selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du CMF, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

La Société sera notamment accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance vie, de contrats de capitalisation ou dans le cadre de plans d'épargne retraite.

2 - Acteurs

Société de gestion

Sofidy (303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes) - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10/07/2007 sous le n° GP-07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

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.

Principales obligations :

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la Gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Règlementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et l'intérêt social.

La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1er du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.

La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.

Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des associés.

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.

La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des associés ; elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.

La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les associés.

Délégations :

La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). Elle ne délègue pas la gestion de tout ou partie du portefeuille de la Société.

Droit des Associés :

La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.

La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés ainsi que par l'envoi aux Associés des reportings.

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 Paris Cedex 18).

Les missions confiées au dépositaire sont notamment :

- *la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société (autres que les immeubles physiques détenus en direct) ;*
- *le contrôle de l'inventaire des immeubles physiques détenus en direct ;*
- *le contrôle et la régularité des décisions de la Société et de la société de gestion ;*
- *le cash-monitoring des comptes bancaires de la Société.*

Principales obligations :

Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF et la Règlementation Applicable.

À ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :

a. suivi des flux de liquidités de la Société ;

b. garde des actifs de la Société ;

c. contrôle de la Société de Gestion et de la Société.

Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant.

Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (b) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.

Droit des Associés :

Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.

À cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n°231/2013 complétant la Directive AIFM.

En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un évènement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.

Valorisateur (au sens de la Directive AIFM)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris.

Les missions confiées à Société Générale, en tant que valorisateur, sont notamment :

- *l'élaboration des valeurs liquidatives de la Société et leur transmission à la société de gestion et au dépositaire ;*
- *l'enregistrement de toutes les opérations liées à la valorisation de la Société.*

Commissaire aux comptes

KMPG SA, dont le siège social est sis à Tour EQHO - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris la Défense, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.

Principales obligations :

Le commissaire aux comptes est notamment en charge de la certification des comptes de la Société et de l'attestation relative à l'exactitude de l'information périodique publiée.

Droits des Associés :

Le Commissaire aux Comptes est nommé par l'assemblée générale des Associés pour six (6) exercices.

Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.

Commercialisateur

Sofidy, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP-07000042 et conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014, dont le siège social est sis au 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes.

Centralisateur des ordres de souscriptions et de retrait

La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.

Les missions confiées au centralisateur sont essentiellement la réception et le traitement des ordres de souscription ou de retrait des parts de la Société.

3 - Modalités de fonctionnement et de gestion

Caractéristiques générales

CARACTÉRISTIQUES DES PARTS

- Nature du droit attaché à la catégorie de part : chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des résultats, ou du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales dont il est propriétaire, et ce, quelle que soit la catégorie de part dont il est propriétaire. Chaque associé est dans l'obligation de contribuer aux pertes à l'égard des tiers proportionnellement à sa part dans le capital social.
- Modalités de tenue du passif : la tenue du registre des associés est assurée par Sofidy.
- Droits de vote : chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.
- Forme des parts : au nominatif.
- Décimalisation des parts : les parts sont décimalisées au 1/1000es.
- Codes ISIN :
  - Parts A : FR0013466117
  - Parts I : -

DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE COMPTABLE

31 décembre de chaque année. La date de clôture du premier exercice comptable est le 31 décembre 2017.

INDICATION SUR LE RÉGIME FISCAL

La Société n'est pas soumise au régime de l'impôt sur les sociétés, les associés étant imposés sur la quote-part revenant à l'associé, des résultats de la Société.

Dispositifs particuliers

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la Société est d'offrir une réponse adaptée aux investisseurs souhaitant s'exposer indirectement à l'immobilier au travers d'un patrimoine mutualisé composé de plusieurs poches d'actifs (notamment parts de SCPI, actions d'OPCI, actions de foncières cotées, titres de société à vocation immobilière ou immobilier physique). Cette allocation permet de diversifier les risques et les profils de performance, et de bénéficier d'une liquidité adaptée. La durée de placement recommandée est supérieure à 8 ans.

INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

La spécificité du portefeuille rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Stratégies utilisées

La Société est principalement investie en parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

La Société peut également détenir des actifs immobiliers ou financiers de toute nature en rapport avec le secteur immobilier, qu'il s'agisse d'immobilier collectif coté ou non coté (foncières, OPCVM, OPCI, usufruits de parts de SCPI...) ou d'actifs en direct (immeubles physiques, bureaux, commerces) en France ou à l'étranger (principalement Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

La Société pourra investir en titres de FIA ou d'OPCVM gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

Les critères fondamentaux d'investissement reposent sur :

- La qualité des actifs immobiliers sous-jacents, notamment au regard de :
  - leur emplacement,
  - leur construction.
- La qualité de la gestion de la société, notamment au regard de :
  - la capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux optimisé de loyers, synonyme de rendement,
  - la solidité des locataires notamment au regard de leur activité,
  - la capacité à mutualiser les locataires (en nombre et en complémentarité des activités) autorisant attractivité commerciale et diversification du risque locatif.

À moyen terme, les décisions d'investissements se fondent également sur :

- la capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme,
- la stratégie d'investissement (programme d'investissement), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en œuvre de cette stratégie au regard des critères ci-dessus.

Mais aussi à plus long terme, la capacité du management de la société ciblée à anticiper :

- les modes de consommation et d'utilisation,
- les cycles économiques,
- mais aussi certaines tendances structurelles telles que la démographie, les flux de population et le tourisme.

La stratégie d'investissement et la politique d'investissement de la Société pourront être modifiées par la société de gestion après information préalable des associés au moins un mois avant la date d'entrée en vigueur des modifications.

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

La SC promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SC ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental ou social 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 »). Ainsi, la SC est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan environnemental ou social.

La SC a l'intention de contribuer aux objectifs environnementaux suivants, définis à l'article 9 du Règlement Taxonomie : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à ces objectifs, il est prévu que la SC réalise, dans le cadre de ses actifs immobiliers physiques, des investissements dans des activités économiques éligibles au Règlement Taxonomie, y compris, mais sans s'y limiter, le transport à faible émission de carbone, les énergies renouvelables, l'immobilier durable. La SC promeut par ailleurs une caractéristique environnementale et sociale pour les titres financiers détenus par le fonds à travers l'investissement dans des fonds 8 hybride ou 9 au sens de la réglementation SFDR, ayant eux-mêmes des objectifs environnementaux ou sociaux.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Règlementation Taxonomie. À cette fin, la Société de gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Règlementation taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).

En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SC avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SC investira jusqu'à 0 % de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SC est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe «ne pas nuire de manière significative» ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par le Fonds ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SC sont disponibles en annexe de ce Document d'Information.

Catégories d'actifs éligibles

FIA Immobiliers français ou étrangers

La Société fera l'objet d'une exposition d'au minimum 40 % de l'actif brut réévalué en parts ou actions de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) immobiliers français ou étrangers, professionnels ou non-professionnels :

- **Parts de SCPI**

  La Société pourra investir en parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) (détenues en pleine propriété) gérées par Sofidy ou par des sociétés de gestion tierces, dans la limite de 85 % de l'actif brut réévalué.

- **Parts d'OPCI / Parts de Sociétés Civiles à vocation immobilière / Parts ou actions d'autres FIA français ou étrangers**

  La Société pourra investir en parts de Sociétés Civiles à vocation principalement immobilière, en parts d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et en parts ou actions de FIA immobiliers français ou étrangers, autres que ceux mentionnés précédemment, dans la limite de 50 % de l'actif brut réévalué.

Dans le cas où l'exposition du portefeuille en parts de SCPI (détenues en pleine propriété) gérées par Sofidy et/ou en parts OPCI gérés par Sofidy serait supérieure à 50 % de l'actif brut réévalué, la société de gestion s'engage à diligenter ses meilleurs efforts pour revenir à une exposition inférieure à 50 % dans un délai maximum de 6 mois.

Actifs éligibles autres que les FIA immobiliers

- **Actions / Parts ou actions d'OPCVM**

  La Société pourra investir sur le marché des actions du secteur immobilier et sur le marché des actions ou parts d'OPCVM de droit français ou étranger à vocation immobilière, dans la limite de 30 % de l'actif brut réévalué.

- **Usufruits de parts de SCPI**

  La Société pourra investir en usufruits de parts de SCPI dans la limite de 15 % de l'actif brut réévalué.

- **Immobilier direct ou indirect**

  La Société pourra investir en immobilier direct ou indirect dans la limite de 40 % de l'actif brut réévalué.

- **Liquidités**

  La Société détiendra au minimum 2 % de l'actif brut réévalué en liquidités. Ces liquidités pourront être investies en disponibilités, en dépôts, sur des titres de créance et des instruments du marché monétaire, ainsi que sur des parts ou actions d'OPCVM monétaires de droit français ou étranger pour optimiser la gestion de sa trésorerie.

- **Instruments dérivés**

  La Société pourra investir dans la limite de 50 % de l'actif brut réévalué sur des instruments financiers à terme négociés sur des marchés réglementés français ou étrangers afin de couvrir le portefeuille aux risques action, taux, change, ou de l'exposer aux risques action, taux, change, sans rechercher de surexposition, pour réaliser l'objectif de gestion. Ces interventions pourront être réalisées dans le cadre de contrats de futures, d'options, ou de change à terme, ainsi que dans le cadre de swap ou de cap de taux.

  Les instruments financiers à terme éligibles seront des instruments financiers à terme simples.

- **Autres actifs**

  La Société pourra investir dans la limite de 10 % de l'actif brut réévalué sur des actifs autres que ceux indiqués ci-dessus (obligations, obligations convertibles...).

- **Opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres**

  Néant

Recours à l'emprunt

La Société pourra recourir à l'effet de levier du crédit dans la limite de 30 % de l'actif brut réévalué. Elle pourra accorder des garanties ou sûretés conformes à la réglementation en vigueur notamment dans le cadre de financement d'actifs immobiliers.

L'effet de levier maximal, au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne, s'élève à 1,9 selon la méthode brute et 1,5 selon celle de l'engagement.

PROFIL DE RISQUE

Les fonds versés par les investisseurs seront principalement investis dans des actifs sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Le profil de risque de la Société correspond à des investisseurs qui souhaitent investir à long terme dans un portefeuille d'actifs à vocation principalement immobilière et financière.

Les risques auxquels la Société peut être exposée sont :

- **Risque de perte en capital**

  La société n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi peut ne pas être totalement restitué à l'investisseur. À l'égard des tiers, l'investisseur pourrait par ailleurs être appelé à couvrir indéfiniment les dettes de la Société à due proportion de sa part dans le capital social.

- **Risque sectoriel**

  Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs à caractère immobilier. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie et plus particulièrement aux marchés immobiliers) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus.

  En outre, la Société investissant dans un secteur spécialisé, elle peut être soumise à un risque (et une volatilité) plus important que dans le cas d'investissements réalisés dans une fourchette plus large de titres couvrant plusieurs secteurs. La valeur liquidative de la Société peut donc baisser plus rapidement.

- **Risque de gestion discrétionnaire**

  Le style de gestion discrétionnaire appliqué à la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des valeurs. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les valeurs les plus performantes. La performance de la Société peut donc être limitée. La valeur liquidative de la Société peut en outre avoir une performance négative

- **Risque actions**

  La Société peut être exposée en actions. Les marchés actions peuvent connaître des fluctuations importantes dépendant notamment des anticipations sur l'évolution de l'économie mondiale et des résultats des entreprises. En cas de baisse des marchés la valeur liquidative de la Société peut baisser.

- **Risque de liquidité**

  La Société est investie à hauteur d'au minimum 40 % de l'actif brut réévalué en parts ou actions de FIA immobiliers qui peuvent présenter un risque de liquidité. La Société peut également être exposée en titres ou valeurs mobilières de sociétés de petites et moyennes capitalisations ou qui, compte tenu de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent présenter un risque de liquidité. La valeur liquidative de la Société peut donc baisser et le délai nécessaire à la Société pour satisfaire les demandes de retraits pourrait être augmenté.

- **Risque de taux**

  La Société peut investir de manière accessoire dans des produits de taux : en cas de remontée des taux d'intérêt, la valeur des produits de taux peut baisser et entraîner une baisse de la valeur liquidative de la Société.

  L'attention des investisseurs est par ailleurs attirée sur le fait que la valorisation des valeurs mobilières à prépondérance immobilière (parts de SCPI, actions) peut être indirectement impactée par l'évolution des taux d'intérêt.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit correspond au risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. La valeur des titres de créance, dans lesquels le fonds peut investir, peut baisser entraînant une baisse de la valeur liquidative.

- **Risque lié à l'utilisation de produits dérivés**

Le risque lié aux techniques de gestion est le risque d'amplification des pertes du fait du recours à des instruments financiers à terme simples tels que les instruments dérivés (futures et/ou options). Une baisse de la valeur liquidative pourrait ainsi être amplifiée.

- **Risque de change**

La Société peut être soumise à un risque de change. Il s'agit du risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. En cas de baisse d'une devise par rapport à l'euro, la valeur liquidative baissera.

- **Risque lié à l'utilisation de l'effet de levier du crédit**

La Société peut avoir recours à l'effet de levier du crédit. La Société pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à des ressources financières sous forme d'emprunts et pourrait être dans l'incapacité de financer ses investissements et/ou de rembourser ses dettes.

Il est, à ce titre, rappelé que les associés de la Société restent indéfiniment responsables des dettes contractées, à proportion de leurs apports.

Par ailleurs, dans le cas où la Société contracterait des emprunts à taux variable, la performance de la Société pourrait être impactée négativement par une hausse des taux d'intérêt. La valeur liquidative de la Société pourrait ainsi baisser.

- **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 :

1. 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.
2. 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.
3. 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.

SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS (YC. PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE)

La souscription des parts de la Société est réservée aux clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier (les « Clients Professionnels »), 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.

La qualité de Client Professionnel doit être respectée par l'associé au moment de sa souscription mais également pendant toute la durée de la détention des parts.

Les parts de la Société peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social, leur lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

À cet égard, la loi américaine « Dodd Franck » promulguée le 21 juillet 2011 impose à Sofidy comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Aussi Sofidy a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la Société à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

AGRÉMENT DE L'ASSOCIÉ

Toute première souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la société de gestion. Le Bulletin de souscription vaut demande d'agrément. Le défaut de réponse de la société de gestion dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds vaut agrément tacite du souscripteur.

En cas de refus d'agrément, la société de gestion doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds.

La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits, qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celle-ci ait été agréée par la société de gestion et que le souscripteur ait libéré, dans les délais requis, les fonds correspondants.

PROFIL TYPE

La Société est plus particulièrement destinée à servir de support de contrats d'assurance vie en unité de compte ou de plan d'épargne salariale. Elle s'adresse donc à des Clients Professionnels et notamment à des compagnies d'assurances ou des fonds d'épargne salariale souhaitant proposer à leurs bénéficiaires finaux d'investir indirectement et de manière globale dans l'immobilier sous toutes ses formes. Ceci à travers différents modes de détention et d'exposition à la performance immobilière (sans garantie).

La Société constitue un support pouvant être éligible aux versements programmés selon les modalités définies par la compagnie d'assurance vie ou la société d'épargne salariale.

Garantie ou protection : Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

Durée de placement recommandée : supérieure à 8 ans.

Traitement équitable des associés :

Sofidy garantit le traitement équitable des associés et respecte les termes de l'article 319-3 du RG AMF. La Société de Gestion s'engage à fournir, dès lors qu'un associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts sociales :

Les associés s'engagent vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de Gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de parts sociales, aucun droit direct sur les actifs de la Société et les investissements de la Société.

La souscription des parts sociales de la Société par un associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et les obligations des associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

Modalités de détermination et d'affectation des sommes distribuables : capitalisation.

Les sommes distribuables sont constituées par :

- le résultat net augmenté du report à nouveau,
- les réserves distribuables.

CARACTÉRISTIQUES DES PARTS

Parts	Distribution des sommes distribuables	Devise de libellé	Nombre de parts minimum de la souscription initiale	Souscription ultérieure minimale	Souscripteurs concernés	Valeur initiale de la part
A	Capitalisation	Euro	100 parts	1 millième de part	Accessibles sous forme d'unités de compte conçues pour les contrats d'assurance vie, aux fonds d'épargne salariale et plus généralement aux professionnels de la gestion collective.	100 euros
I	Capitalisation	Euro	1 000 parts	10 parts	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.	100 euros

Modalités de souscription

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Toute souscription devra donner lieu à l'établissement préalable d'un bulletin de souscription, lequel précise la raison sociale, le siège et les nom et prénom du représentant légal du souscripteur, ainsi que le nombre de parts ou le montant qu'il souhaite souscrire.

Le prix de souscription est déterminé sur la base d'une valeur liquidative calculée a posteriori. En conséquence, toute souscription s'effectue à cours inconnu.

Le prix de souscription déterminera :

- le montant exact de la souscription dans le cadre d'une souscription en nombre de parts,
- le nombre exact de parts dans le cadre d'une souscription en montant.

Le Bulletin de souscription est accompagné du versement, par chèque ou virement, du montant de la souscription.

DATE DE CENTRALISATION ET DATE D'EFFET DE LA SOUSCRIPTION

Toute souscription doit être reçue par la société de gestion au plus tard le jeudi à 16 heures, ou lorsque le jeudi est férié, le jour ouvré précédent à 16 heures (la « date de centralisation »), et prend effet, sous réserve de son agrément et de la réception des fonds en date de valeur à la date de centralisation, le premier jour ouvré suivant la date de centralisation (date de calcul de la valeur liquidative).

Si les fonds ne sont pas reçus dans les délais requis, la souscription est reportée sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

La société de gestion notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Le prix de souscription de la part de la catégorie concernée est fixé par la société de gestion sur la base de la valeur liquidative de la part majorée d'une commission de souscription acquise à la Société et d'une commission de souscription non acquise à la Société telles de détaillées au paragraphe « Frais et commissions ».

Le taux de commission de souscription acquise à la Société sera fixé par la société de gestion. Toute modification de ce taux fera l'objet d'une information préalable des porteurs avant sa mise en œuvre.

La valeur liquidative est établie de manière hebdomadaire, le premier jour ouvré suivant chaque date de centralisation (de manière habituelle le vendredi s'il ne s'agit pas d'un jour ouvré). Elle est disponible auprès de la Société de Gestion (Sofidy - 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes) et sur le site internet de la société de gestion (www.sofidy.com).

Le nombre de parts souscrites correspond au montant total des sommes apportées, hors commissions de souscription acquises et non acquises, divisé par la valeur liquidative.

SUSPENSION DES SOUSCRIPTIONS

La société de gestion pourra suspendre temporairement l'émission de parts nouvelles si des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

Modalités de sortie

RETRAIT DES ASSOCIÉS

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant à la société de gestion un ordre de retrait de parts par courrier, télécopie ou par voie électronique, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement la catégorie et le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

Toute demande de retrait doit être reçue par la société de gestion avant la date de centralisation (au plus tard le jeudi à 16 heures, ou lorsque le jeudi est férié, le jour ouvré précédent à 16 heures).

DISPOSITIF DE PLAFONNEMENT DES DEMANDES DE RACHAT

Les demandes de rachat pourront être plafonnées par la Gérance à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des associés le commande. Les circonstances exceptionnelles peuvent notamment être constatées si le contexte de marché ne permet pas de réaliser des arbitrages dans des conditions préservant l'intérêt des actionnaires.

▪ Principe

Lorsque le montant cumulé des demandes de rachats diminué du montant cumulé des souscriptions à une même date d'établissement de la valeur liquidative est supérieur à 0,25 % de l'actif net de la Société à cette date d'établissement de la valeur liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 0,25 % de l'actif net de la Société, mais pourront ne pas être exécutées par la Gérance pour la fraction des demandes de rachats qui excède 0,25 % de l'actif net de la Société. Les demandes de rachat non exécutées à la date d'établissement de la valeur liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine date d'établissement de la valeur liquidative, sauf indication contraire de l'associé concerné parvenue selon les modalités décrites ci-dessus au paragraphe « Retrait des associés ». Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs dates d'établissement de la valeur liquidative.

Lorsque les ordres de rachats émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même date d'établissement de la valeur liquidative.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent article sera déterminée discrétionnairement par la Gérance de manière à permettre un traitement équitable des Associés. Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées au maximum dans un délai de douze mois (soit 52 valeurs liquidatives) à compter de la date de centralisation suivant la réception de la demande de rachat.

La Société disposant de plusieurs catégories de parts, le seuil de déclenchement du dispositif de plafonnement des demandes de rachats sera le même pour toutes les catégories de parts de la Société.

▪ Modalités d'information

L'Associé de la Société ayant demandé le rachat de ses parts, et dont le rachat est plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé de manière particulière par la Gérance par courrier postal ou électronique de l'exécution partielle de son ordre et des conditions d'exécution ci-dessus.

L'information aux Associés du plafonnement des demandes de rachat est réalisée par courrier dans les meilleurs délais. Les Associés seront informés de la cessation du dispositif de plafonnement par tout moyen, et au minimum par courrier électronique.

SUSPENSION DES RACHATS

▪ Actionnaire Important

La Gérance peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 99 % des parts de la Société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 % du nombre total de parts émises par la Société.

L'associé dont le retrait est suspendu est informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de retrait de parts, notamment les dates de report d'exécution.

▪ Circonstances exceptionnelles

La Société de Gestion pourra suspendre les rachats après en avoir informé les Associés en cas de circonstances exceptionnelles ou si l'intérêt des associés l'exige.

EXCLUSION DES ASSOCIÉS

Motifs d'exclusion

1. L'exclusion d'un associé peut être prononcée en raison de son incapacité, de sa faillite personnelle ou de sa déconfiture, ou pour une personne morale associée, en raison de sa dissolution, de sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire.

2. Tout associé porteur de parts A, qui n'exerce plus à titre professionnel une activité du secteur de la gestion collective, peut être exclu de la Société.

3. Tout associé peut être exclu de la Société en cas de perte de la qualité de Client Professionnel.

4. Tout associé peut être exclu de la Société s'il relève, en raison de sa nationalité, de sa résidence, de son siège social, de son lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

5. Tout associé peut également être exclu de la Société, pour motifs graves, par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire statuant aux conditions de majorité fixées pour la modification des statuts. Constituent notamment des motifs graves :

- la violation des statuts ;
- le non-respect de la réglementation à laquelle l'associé ou la Société est soumis ;
- la notification d'une sanction émise par l'autorité de contrôle à l'encontre de l'associé ;
- le défaut de règlement des sommes dues à la Société, trois mois après une mise en demeure de payer restée infructueuse.

Convocation de l'associé et communication des motifs invoqués pour l'exclusion

Dans tous les cas, l'associé susceptible d'être exclu est convoqué spécialement, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'assemblée générale extraordinaire qui peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

Les motifs et griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu doivent lui être préalablement communiqués au moyen de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception le convoquant à l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur son exclusion. L'intéressé doit également être invité à présenter sa défense à l'assemblée, soit par lui-même, soit par un autre associé.

MODALITÉS DE RÈGLEMENT DU RETRAIT TOTAL OU PARTIEL OU DE L'EXCLUSION

L'associé qui se retire (ou qui est exclu) a droit au remboursement de ses parts sur la base :

- de la plus prochaine valeur liquidative de la part de la catégorie concernée, établie après la date de centralisation.
- diminuée, en cas d'activation d'un plafonnement des rachats ou d'une suspension des rachats, d'une commission de rachat acquise à la Société qui ne pourra excéder 3 % du montant du rachat, et qui sera due par l'associé et prélevée au moment du retrait.

Le taux effectif de cette commission de rachat acquise au fonds est fixé par la Gérance et est communiqué aux Associés par courrier postal ou électronique.

Toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par la Gérance au plus tard le jeudi, ou lorsque le jeudi est férié le jour ouvré précédent (la « date de centralisation »), aux horaires indiqués par la gérance, sera prise en compte le jour du calcul de la valeur liquidative établie après cette date de centralisation.

L'associé perd sa qualité d'associé au jour du remboursement total de ses parts.

Il est précisé que le taux effectif de la commission de souscription acquise à la Société définie dans le paragraphe « Frais et commissions » sera ramené à 0 % dans le cas où le taux effectif de la commission de rachat acquise à la Société sera lui-même supérieur à 0 %.

DÉLAI DE RÈGLEMENT DU RETRAIT

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la date de centralisation et la date de règlement par la société, est de dix (10) jours ouvrés maximum suivant la date de centralisation.

La société de gestion fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site internet (www.sofidy.com) au moins deux jours ouvrés avant la date de centralisation correspondant à son entrée en vigueur.

CAS PARTICULIER DES SOUSCRIPTIONS SUIVIES IMMÉDIATEMENT DE RETRAITS ÉQUIVALENTS

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription de parts, suivie immédiatement d'un retrait équivalent sur la même catégorie de parts, notamment pour permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. Le Bulletin de souscription et l'Ordre de retrait sont alors envoyés conjointement à la société de gestion et seront valables sous réserve de leur agrément.

Dans cette hypothèse et par exception, la nouvelle souscription s'effectuera à la valeur liquidative de la part, servant de base au retrait.

Le retrait ne fera pas l'objet d'un traitement par ordre chronologique.

Les opérations de souscription/retrait sur une même catégorie de parts ne sont pas soumises aux commissions de souscription ou de rachat acquises et non acquises mentionnées au paragraphe « Frais et commissions ».

FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de faciliter les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, la société de gestion pourra, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer ou faisant l'objet d'une décision d'exclusion.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés et proviennent :

- soit de fractions non investies de souscriptions au capital,
- soit des produits de cessions d'éléments du patrimoine social,
- soit des bénéfices sociaux,
- soit d'un emprunt.

La société de gestion pourra, si le fonds de remboursement baisse de manière significative et si elle l'estime nécessaire à la bonne gestion de la Société, procéder seule à la vente d'un ou plusieurs éléments d'actif composant le patrimoine social afin de reconstituer le fonds de remboursement.

Modalités de distribution de la Société

Les sommes distribuables sont constituées par :

- le résultat net augmenté du report à nouveau,
- les réserves distribuables ainsi que le compte de prime d'émission.

Les Parts de la Société étant des parts de capitalisation, les associés acceptent que le bénéfice distribuable, qu'ils auront approuvé, soit intégralement capitalisé et directement inscrit au compte de report à nouveau de la Société, dans les conditions prévues à l'Article 31 des Statuts.

Frais et commissions

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

Les commissions de souscription et de retrait viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement.

- **La commission de souscription acquise à la Société** sera due par le souscripteur et prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux, actifs immobiliers directs ou indirects.

  Le taux de cette commission de souscription acquise au fonds, susceptible de varier, est fixé par la société de gestion, et dépend principalement des taux effectifs des droits, frais et honoraires de mutation en vigueur et du programme d'investissement envisagé.

  Le taux de commission de souscription acquise à la Société sera fixé par la société de gestion. Toute modification de ce taux fera l'objet d'une information préalable des porteurs avant sa mise en œuvre.
- **La commission de souscription non acquise à la Société** sera versée par le souscripteur au moment de la souscription. Elle revient à la Société de Gestion, aux commercialisateurs et aux réseaux de distribution.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des retraits	Assiette	Taux barème
Commission de souscription acquise à la Société**	Valeur liquidative x nombre de parts	5,0 % maximum**
Commission de souscription non acquise à la Société	Valeur liquidative x nombre de parts	2,0 % maximum
Commission de retrait acquise à la Société	Valeur liquidative x nombre de parts	0 %
Commission de retrait non acquise à la Société*	Valeur liquidative x nombre de parts	0 %*

*En cas d'activation d'un mécanisme de plafonnement des rachats ou de suspension des rachats, une commission de rachat acquise à la Société qui ne pourra excéder 3 % du montant du rachat sera due par l'associé retrayant et prélevée au moment du retrait.
Le taux effectif de cette commission de rachat acquise au fonds est fixé par la Gérance et sera communiqué aux Associés par courrier postal ou électronique.
**Le taux effectif de la commission de souscription acquise à la Société sera ramené à 0 % dans le cas où le taux effectif de la commission de rachat acquise à la Société sera lui-même supérieur à 0 %.

FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

Rémunération de la société de gestion.

La Société règle de façon récurrente la rémunération de la société de gestion qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion et développement de la Société (fund management immobilier), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général, l'allocation entre les poches immobilières, financières et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement ou de désinvestissement, l'optimisation des modalités de financement des actifs, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- commercialisation des parts de la Société (notamment la rémunération des réseaux de distribution).

La rémunération annuelle de la société de gestion à ce titre est de 1,40 % TTC de l'actif brut réévalué de la Société, payable trimestriellement.

- Élaboration de la stratégie de gestion et mise en œuvre et suivi de la gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (asset management immobilier), à savoir élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, de valorisation, d'arbitrage et de commercialisation, ainsi que l'établissement et la mise à jour du plan de travaux à cinq ans pour les biens immobiliers.

La rémunération de la société de gestion comprend à ce titre une commission de gestion égale à 10 % HT des loyers encaissés directement ou indirectement par la Société, sur les immeubles, terrains ou constructions dont elle est propriétaire, ainsi que sur les droits réels détenus.

Toute modification de la rémunération de la société de gestion devra résulter d'une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.

La société de gestion a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société sur présentation de toutes pièces justificatives.

Rémunération de la société de gestion	Assiette	Taux barème
Au titre des missions : - de gestion et développement de la Société (fund management immobilier) ; - de commercialisation des parts de la Société.	Actif brut réévalué	1,40 % TTC
Au titre des missions d'élaboration de la stratégie de gestion et du suivi de la gestion des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (asset management immobilier).	Loyers encaissés directement et indirectement sur les immeubles, terrains, ou constructions dont la Société est propriétaire, ainsi que sur les droits réels détenus	10 % HT

Autres frais à la charge de la Société

Outre la rémunération de la société de gestion détaillée ci-dessus, la Société supporte également et notamment, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- L'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du commissaire aux comptes, et ceux des éventuels valorisateur, délégataire de gestion comptable, expert immobilier en évaluation, et dépositaire, les frais d'impression, d'expédition et d'affranchissement des documents d'information ;
- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions financements, et ventes des biens sociaux (à titre non exhaustif, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'intermédiaire, les commissions de souscription, les droits d'entrée, les impôts et frais de bourse, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits techniques, juridiques, comptables et fiscaux...), 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 conservation et à la gestion des biens sociaux.

Plus particulièrement :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers non refacturables aux locataires, 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 refacturables présent ou à venir, 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 frais liés à la commercialisation locative ;
- L'ensemble des coûts afférents aux travaux couvrant notamment l'ensemble des dépenses non refacturables de construction, d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de grosse réparation, de maintenance, de remplacement, d'amélioration 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, experts techniques, maîtrise d'ouvrage déléguée, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux, de quittancement et de recouvrement ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la Société ; les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à la Société, il conviendra de se reporter au rapport annuel de la Société. Pour toute information complémentaire, l'associé pourra également se reporter au rapport annuel de la Société.

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

4 - Organe de gouvernance

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la Gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts.

Les règles de fonctionnement de la gouvernance de la Société sont fixées dans ses Statuts.

5 - Suivi des risques

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

6 - Information d'ordre commercial

Les demandes d'information et les documents relatifs à la Société peuvent être consultés et téléchargés à partir du site www.sofidy.com (espace réservé aux investisseurs professionnels) ou être obtenus en s'adressant directement à la société de gestion :

- **Société de Gestion :** Sofidy (303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex).
- **E-Mail :** sofidy@sofidy.com
- **Téléphone :** 01 69 87 02 00

Les demandes de souscriptions et de retraits relatives à la Société sont centralisées auprès de la société de gestion :
Sofidy (303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex).

7 - Règles d'évaluation de l'actif

MÉTHODE DE COMPTABILISATION

La Société s'est conformée aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment au plan comptable général.

La devise de comptabilité du fonds est l'euro.

L'Actif brut réévalué correspond à la valeur totale des actifs de la Société réévaluée conformément à l'article « 7 - Règles d'évaluation d'actifs ». Étant précisé que l'actif brut réévalué inclut de manière transparente la valeur des actifs des sociétés intermédiaires détenant les actifs immobiliers physiques.

Les règles d'évaluation sont fixées, sous sa responsabilité, par la société de gestion.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Lors de chaque valorisation, les actifs de la Société sont évalués selon les principes suivants :

Pour les parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de réalisation en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI, ou estimée sur la base des dernières expertises.

La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus » des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, en fonction des délais de jouissance éventuels attachés à certaines de celles-ci, communiquée à la société de gestion par les sociétés de gestion des SCPI concernées.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine au *prorata temporis* du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

Pour les OPCI

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de retrait qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

Pour les autres sociétés immobilières

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des marchés financiers ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

Pour les immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur hors droits d'expertise ou d'actualisation tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation. À cet effet, ils font l'objet annuellement d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des marchés financiers ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Pour les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières sont évaluées comme suit en fonction du régime qui leur est applicable :

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion ;
- Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la société de gestion ;
- Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la société de gestion à leur valeur probable de négociation ;
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

La société de gestion a en outre la possibilité de constater des provisions pour risque d'exigibilité, pour dépréciation et pour collecte non investie conformément à l'article 10 des statuts de la Société.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**.
Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Dénomination du produit : SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES (Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une société civile à capital variable de droit français).

Identifiant d'entité juridique : N/A

Caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental** : ...% ☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	☒ **Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 25 % d'investissements durables. ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☒ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☒ Avec un objectif social.
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social :** ...%.	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une (ou plusieurs) caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES géré par Sofidy promeut les caractéristiques environnementales pour tous les actifs immobiliers physiques détenus par le fonds directement ou à travers de sociétés civiles immobilières suivantes :

- Les consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, via la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES promeut par ailleurs une caractéristique environnementale et sociale pour les titres financiers détenus par le fonds :

- L'investissement dans des fonds 8 hybride ou 9 au sens de la réglementation SFDR, ayant eux-mêmes des objectifs environnementaux ou sociaux.

QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITÉ UTILISÉS POUR MESURER LA RÉALISATION DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES pour les actifs immobiliers physiques détenus directement ou au travers de sociétés civiles immobilières, ainsi que des objectifs associés, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m^2, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en KgCO2eq/m^2 ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030, telle que définie ci-dessous ;

- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs suivants :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales, un indicateur de suivi est mis en place, pour les actifs financiers détenus par le fonds :

- Part d'actifs avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR détenus par les fonds Article 8 hybride ou Article 9 eux-mêmes détenus par SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS CONTRIBUENT-ILS À CES OBJECTIFS ?

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES s'est fixé un objectif d'investissement durable de 25 %. Celui-ci prend en compte l'ensemble des actifs détenus par le fonds ayant un objectif de durabilité au sens de la SFDR rapporté à la valeur totale du patrimoine investi du fonds.

Pour la poche d'actifs immobiliers physiques, les actifs ayant un objectif de durabilité au sens de la SFDR et donc inclus dans ce pourcentage sont les actifs immobiliers physiques de plus de 1000 m² détenus directement ou indirectement via des sociétés civiles immobilières respectant au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 :
  - Atteindre les objectifs DEET[1] tels que définis par la règlementation française ou ;
  - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM[2]) ou ;
  - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Pour les titres financiers, les actifs ayant un objectif de durabilité et donc pris en compte dans ce pourcentage sont les actifs durables détenus par transparence au travers des fonds article 8 hybride ou 9 eux-mêmes détenus par SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Pour les actifs immobiliers physiques, détenus en direct ou via des sociétés civiles immobilières.

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes et les émissions GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à la stratégie du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative pour les actifs ayant un objectif de durabilité.

1. Dispositif Éco Énergie Tertiaire.
2. Carbon Risk Real Estate Monitor.

Une fois les actifs immobiliers inclus dans le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Pour la poche de titres financiers.

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES, la vérification du critère ESG est une étape obligatoire :

- La part d'actifs avec un objectif de durabilité au sens de la SFDR détenus par les fonds Article 8 hybride ou Article 9 dans lesquels SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES investit.

Si la performance de l'actif par rapport à ce critère ne permet pas, en cas de réalisation de l'investissement, de maintenir l'objectif de durabilité de 25 % de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES, l'investissement n'est pas réalisé.

L'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur la thématique citée ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan de cession.

COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NÉGATIVES ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION ?

Sofidy a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en KWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total.

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds, ainsi que sur son site web.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Description
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie de l'UE exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores.	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers.	Le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	KWhEF/m²	Des règlementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.
Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.			
SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).			

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier », afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

☒ Oui,

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficients énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées est réalisé annuellement.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentés dans le tableau ci-dessus.

Ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.

☐ Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la **tolérance au risque.**

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES est principalement investi en parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

La Société peut également détenir des actifs immobiliers ou financiers de toute nature en rapport avec le secteur immobilier, qu'il s'agisse d'immobilier collectif coté ou non coté (foncières, OPCVM, OPCI, usufruits de parts de SCPI, ...) ou d'actifs en direct (immeubles physiques, bureaux, commerces) en France ou à l'étranger (principalement Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

Les critères fondamentaux d'investissement reposent sur :

- La qualité des actifs immobiliers sous-jacents, notamment au regard de :
  - leur emplacement ;
  - leur construction.

- La qualité de la gestion de la société, notamment au regard de :
  - la capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux optimisé de loyers, synonyme de rendement ;
  - la solidité des locataires notamment au regard de leur activité ;
  - la capacité à mutualiser les locataires (en nombre et en complémentarité des activités) autorisant attractivité commerciale et diversification du risque locatif.

QUELLES SONT LES CONTRAINTES DÉFINIES DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Pour les actifs immobiliers physiques détenus en direct ou via des sociétés civiles immobilières, la vérification des critères ESG suivants en particulier est réalisée :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration pour les actifs inclus dans l'objectif de durabilité.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

Pour les titres financiers, la vérification du critère ESG suivant en particulier est réalisée :

- La part d'actifs avec un objectif de durabilité au sens de la SFDR détenus par les fonds Article 8 hybride ou Article 9 dans lesquels SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES investit.

Si la performance de l'actif ne permet pas de maintenir l'objectif de durabilité de 25 % de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES à l'issue de l'investissement, cet investissement ne sera pas réalisé.

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LE PRODUIT FINANCIER S'ENGAGE-T-IL À RÉDUIRE SON PÉRIMÈTRE D'INVESTISSEMENT AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

QUELLE EST LA POLITIQUE MISE EN ŒUVRE POUR ÉVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire ne rentre pas dans le champ d'application de la Politique d'Exclusion du groupe Tikehau Capital.

Toujours lors de la phase de due diligence, une analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques est effectuée en utilisant un outil dédié et aligné avec les prescriptions de la Taxinomie de l'UE.

Par ailleurs, la société de gestion s'engage à travailler avec ses parties prenantes afin de réduire les impacts environnementaux et sociaux négatifs (par exemple : envoi d'éco-guides aux locataires, travail avec les Property Managers ou encore signature d'une annexe environnementale dans les baux).

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

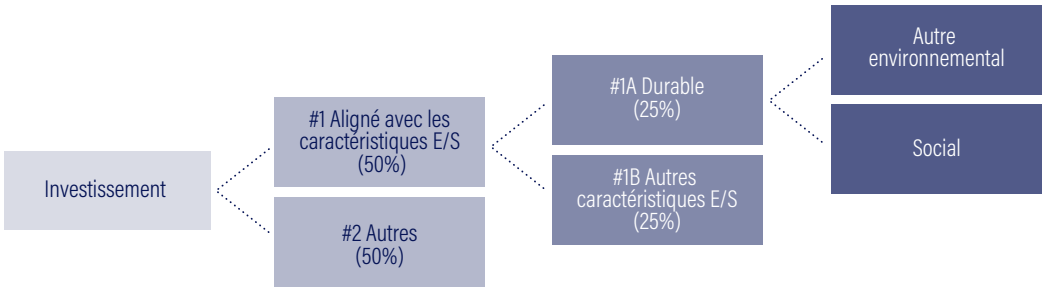
QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 50 % maximum des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 50 % des actifs minimum seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 25 % des actifs maximum sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 25 % des actifs minimum sont en catégorie « #1A Durable ».
    - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
    - 25 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ou un objectif social.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.
En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS PERMET-ELLE D'ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe consistant à ne pas causer de préjudice important).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son chiffre d'affaires dans des activités alignées avec la Taxinomie de l'UE.

Le fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES a néanmoins des objectifs de durabilités, comme décrits ci-dessus.

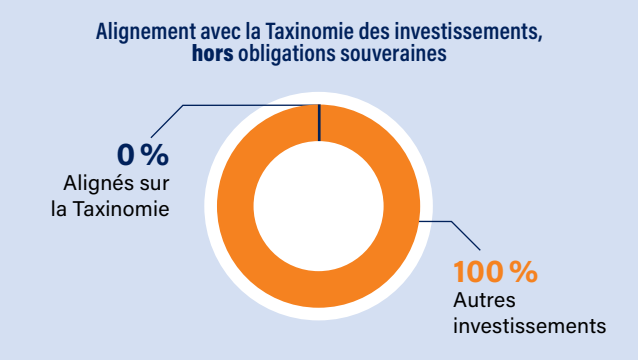
3. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

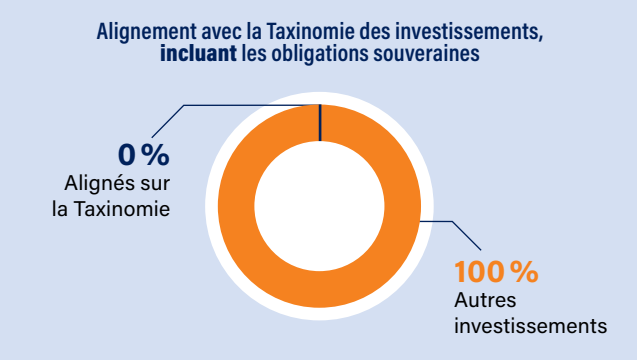
Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE[3] ?

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non, SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.





QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements du fonds SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tient pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental ou social qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 25 %.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Le fonds s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrit ci-dessus.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental ou social qui n'est pas alignée à la taxinomie est de : 25 %.

QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

Ces investissements correspondent aux fonds classés Article 6 au sens de la SFDR.

Les actifs détenus par ces fonds sont essentiellement situés en Europe, et sont conformes aux garanties sociales minimales en vigueur.

UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Les objectifs de gestion de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES supposant une sélection discrétionnaire et évolutive des actifs, notamment Immobiliers, en fonction de leur performance estimée sur son horizon de gestion de long terme, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour le fonds.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

COMMENT L'INDICE DE RÉFÉRENCE EST-IL ALIGNÉ EN PERMANENCE SUR CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUR LA MÉTHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL À TOUT MOMENT GARANTI ?

Non concerné.

EN QUOI L'INDICE DÉSIGNÉ DIFFÈRE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHÉ LARGE PERTINENT ?

Non concerné.

OÙ TROUVER LA MÉTHODE UTILISÉE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DÉSIGNÉ ?

Non concerné.

OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE DAVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Une page dédiée à SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES est consultable sur le site internet de Sofidy, rubrique « Nos Solutions ».

https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-convictions-immobilieres/

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 - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

DI-SCI-072025-FR-1-2403 | Document réalisé par Sofidy

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR