



Document d'Informations Clés

SOFIMMO - PARTS I (FR0013385911)

Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / 01 69 87 02 00.

Autorité compétente : Autorité des marchés financiers (AMF) - Date de production du document d'information : 13 juin 2022.

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

SOFIMMO est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.

OBJECTIFS

L'objectif de gestion est de proposer à des investisseurs qualifiés un placement à long terme procurant rendement et appréciation en capital générés par un patrimoine locatif principalement investi, directement ou indirectement, en murs de commerces français en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable. Le fonds dispose du label ISR Immobilier.

La SPPICAV investit très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés, de taille petite à moyenne, principalement en centre-ville. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux occupés, de 100 à 10 000 m², à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives.

La stratégie d'investissement est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en déployant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ». Cette approche est fondée sur 17 thématiques et 45 critères ESG (25 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 14 critères sociaux tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun, et 6 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

En pratique, chacun des actifs immobiliers de la SPPICAV est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note-seuil définie par la SPPICAV devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale. Conformément au référentiel du label

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

Limites méthodologiques :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe ;
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies :
 - En interne : par les Property Managers travaillant sur les actifs considérés et par des visites de terrain,
 - En externe : via des prestataires externes.

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

La poche financière sera quant à elle investie principalement en titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation « commerces » ainsi qu'en parts d'OPCVM généraux à vocation principalement immobilière et commerciale.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Tout investisseur qualifié (répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF - hors « US Person »), et destiné plus particulièrement aux institutionnels. Les parts de la société sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé

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

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur de synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit

enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de l'OPPCI à vous payer en soit affectée.

- **Risque de perte en capital** : ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.
- **Risque de liquidité** : l'OPPCI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre et son actif est par nature peu liquide.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE - INVESTISSEMENT DE 10 000 €

Scénarios		1 an	5 ans	10 ans*
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 931 €	7 607 €	6 894 €
	Rendement annuel moyen	-20,69 %	-5,32 %	-3,65 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 588 €	11 232 €	14 102 €
	Rendement annuel moyen	-4,12 %	2,35 %	3,49 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 053 €	12 496 €	16 401 €
	Rendement annuel moyen	0,53 %	4,56 %	5,07 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 550 €	13 916 €	19 093 €
	Rendement annuel moyen	5,50 %	6,83 %	6,68 %

*Période de détention recommandée.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer ni du cas où vous ne pourriez pas céder vos parts.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI SOFIDY N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Par ailleurs, Sofidy est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de l'OPPCI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de l'OPPCI. Par conséquent, le défaut de Sofidy n'aurait aucun impact sur les actifs de l'OPPCI.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

INVESTISSEMENT DE 10 000 €

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (10 ans)
Coûts totaux⁽¹⁾	724 €	1 717 €	2 957 €
<i>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</i>	7,24 %	2,72 %	1,75 %

(1) Y compris les frais d'exploitation immobilière (représentant environ 1,15 % de l'actif net en 2021).

(2) Y compris les frais d'exploitation immobilière.

(3) Dans le cas d'un préavis de sortie supérieur ou égal à 12 mois.

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,27 %	L'incidence des coûts (déjà inclus dans le prix) que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	Non applicable ⁽³⁾	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,34 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents ⁽²⁾	1,15 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si la performance globale de l'investissement surpasse une performance cible de 8 %.
	Commission d'intéressement	Non applicable	L'incidence des commissions d'intéressement.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La période de détention recommandée est d'au moins 10 ans.

Vous pouvez à tout moment demander le rachat de vos parts (sans garantie). En cas de demande de rachat supérieur à 2 % du nombre de parts en circulation, la société de gestion pourra ne pas exécuter la fraction des ordres excédant

ce seuil et les reporter sur la prochaine valeur liquidative. Les modalités de rachat sont indiquées dans le prospectus disponible sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofimm0>).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant l'OPPCI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cet OPPCI ou qui vend cette OPPCI peut être adressée à Sofidy (par courrier à l'adresse suivante : SOFIDY - Service des associés - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, ou par courriel : reclamations.clients@sofidy.com).

Sofidy s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Sofidy : www.sofidy.com/nos-politiques-reglementaires.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus de détail sur SOFIMMO, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Sofidy (01 69 87 02 00 / sofidy@sofidy.com).

La documentation relative à la SPICAV SOFIMMO (notamment le dernier rapport annuel, le prospectus et les statuts) est disponible sur le site internet de Sofidy <https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofimm0>

Dans le cas où une réclamation auprès de Sofidy ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02. Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.