



Document d'Informations Clés

SOFIMMO - Actions A - Code ISIN : FR0010668236 - Actions B - Code ISIN : FR0010752931

Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Sofidy en ce qui concerne ce document d'informations clés - Sofidy est agréée en France sous le n° GP-07000042 et réglementée par l'AMF - Groupe d'appartenance : Tikehau Capital - Date de production du document d'information : 10 juillet 2024

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 (24 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 7 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.

MODALITÉS DE SORTIE

La valeur liquidative est trimestrielle. Le délai maximum de règlement des rachats est de 6 mois.

Les demandes de rachats sont centralisées chez la société de gestion au plus tard avant 12 heures 8 jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées selon les modalités prévues dans le prospectus de la SPPICAV.

NOM DU DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

L'OPPCI s'adresse à tout investisseur qualifié (répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF), et destiné plus particulièrement aux institutionnels ayant un objectif d'investissement d'au moins 10 ans, à l'exclusion des investisseurs dits US Person comme définis dans le Prospectus et de ceux qui recherchent une protection du capital. Compte tenu de l'univers d'investissement de la SPPICAV, essentiellement en immobilier, et des frais inhérents à ce type d'actifs, 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. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SPPICAV (notamment le dernier rapport annuel, le prospectus et les statuts) et toute autre information pratique (y compris la dernière valeur liquidative) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/sofimmo/>).

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.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur : les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

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

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice EDHEC IEIF Mensuel au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement 10 000 €		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	7 683 € -23,17 %	7 417 € -5,80 %	6 648 € -4,00 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 235 € -7,65 %	8 165 € -3,97 %	7 001 € -3,50 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 876 € -1,24 %	11 421 € 2,69 %	13 696 € 3,19 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	10 020 € 0,20 %	12 277 € 4,19 %	15 827 € 4,70 %

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 ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPPCI.

L'investissement dans un OPPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

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.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COÛTS 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	762 €	1 904 €	3 332 €
Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾	7,62 %	3,83 %	3,36 %

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,05 % avant déduction des coûts et de 3,2 % après cette déduction.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement	476,19 €
Coûts de sortie	La commission de rachat acquise à la SPPICAV consiste en un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par l'Actionnaire sollicitant le rachat de ses parts : plus le préavis est long, moins la commission est élevée. Ce montant est variable suivant le délai entre la date de réception de la demande de rachat et la date limite de centralisation des rachats. Préavis par rapport à la date limite de centralisation des rachats : < 3 mois : Taux TTC maximum : 6 % > ou = à 3 mois : Taux TTC maximum : 4 % > ou = à 6 mois : Taux TTC maximum : 2 % > ou = à 12 mois : Taux TTC maximum : Néant	Non applicable
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation⁽²⁾	2,82 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	268,23 €
Coûts de transaction	0,18 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	17,35 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Non applicable

(2) Dont 1,41 % de frais d'exploitation immobilière.

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

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions de l'OPPCI.

Vous pouvez demander à tout moment le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de la société de gestion. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu), étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par le dépositaire, est de 1 mois. Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de 6 mois.

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.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat prévues dans le prospectus de l'OPPCI, ainsi que sa valeur liquidative sont accessibles sur le site internet de Sofidy : <https://www.sofidy.com/solutions/sofimmo/>

Veillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

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 - Évy Courcouronnes - 91026 Évy 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 d'envoi.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Sofidy : www.sofidy.com/qui-sommes-nous/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).

Les informations relatives aux performances passées de l'OPPCI depuis sa création sont disponibles sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/sofimmo/>).

Classification SFDR : Article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de Sofidy.

Plafonnement des rachats : Lorsqu'un ou plusieurs Actionnaires de la SPPICAV demandent le rachat net de souscription d'un nombre cumulé d'Actions dont la valeur est supérieure à 2% de l'actif net de la SPPICAV, la demande de rachats des Actions de la SPPICAV sera exécutée à hauteur de 2% de l'actif

net de la SPPICAV, mais pourra ne pas être exécutée par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total 2% de l'actif net de la SPPICAV. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs Dates d'Établissement de la Valeur Liquidative.

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.