SOFIDY EUROPE INVEST
SCPI THÉMATIQUE
EUROPE

Document d'Informations Clés

SOFIDY EUROPE INVEST

Visa AMF n°21-06 du 11 mai 2021 - 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'informations clés : 1er janvier 2023

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

SOFIDY EUROPE INVEST est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans.

OBJECTIFS

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI est investie principalement en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...). SOFIDY EUROPE INVESt investit prioritairement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni, de la Norvège et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone. La SCPI dispose du label ISR Immobilier.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST entend acquérir des biens respectant plusieurs critères clés d'investissements tels que, la qualité de l'emplacement, la qualité de l'actif et la qualité des locataires. Chaque acquisition considérée donnera ainsi lieu à une analyse des conditions d'occupation, de sa rentabilité locative à la fois courante et par rapport aux valeurs locatives. 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 SCPI est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note-seuil définie pour la SCPI 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 SCPI, 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 société entend tenter de dégager des dividendes, valoriser le patrimoine et optimiser la liquidité des immeubles en pratiquant une politique de sécurisation et de revalorisation des loyers, en procédant à des travaux d'aménagements et ou d'améliorations.

La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale du 1er juin 2022 a fixé à 150 M€ le montant maximal de l'endettement financier autorisé. Le ratio d'endettement de la SCPI sera inférieur ou égal à cinquante (50 %) de la valeur des actifs immobiliers.

En investissant dans différents pays, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST vise à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays et la France afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement risque plus intéressant à un moment donné.

Toutefois, il est précisé que les investissements d'actifs immobiliers réalisés en France ne pourront pas représenter plus de 20 % du total des actifs de la SCPI.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST pourra acquérir des biens immobiliers en devises autres que l'euro sans que l'exposition résiduelle en devises étrangères ne puisse dépasser 20 % de la valeur totale des actifs de la SCPI.

L'objectif de gestion est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Le taux de distribution potentiel de la SCPI (rapport entre le dividende brut d'une année *n* (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées), avant les prélèvements obligatoires et autre fiscalité, et le prix de souscription au 1er janvier de cette même année) pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Tout investisseur (hors « US Person ») professionnel ou non professionnel et plus particulièrement les personnes physiques souhaitant réaliser un investissement immobilier de rendement, sans contrainte de gestion, avec pour principaux objectifs la perception de revenus réguliers, ainsi que l'appréciation potentielle du prix de la part. Les parts de SCPI 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, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

MODALITÉS DE RETRAIT

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts en adressant à la société de gestion un ordre de retrait. Son retrait sera traité à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirés. La transaction se fera sur la base de la valeur de retrait. La revente des parts dépendra donc de l'équilibre entre l'offre et la demande. En cas de suspension de la variabilité du capital, le retrait dépend du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

DÉPOSITAIRE

Société Générale

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SCPI (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) et toute autre information pratique (y compris le prix de la part) sont disponibles en française et gratuitement sur le site internet de Sofidy (https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest/).

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 8 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 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 bas et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants :

- **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 :** la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Son actif est par nature peu liquide et le rachat des parts n'est possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit, ou à un prix qui pourrait être très décoté par rapport à la valeur de réalisation.
- **Risque de change :** le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

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 de l'indice approprié sur les résultats passés. 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 €			
Scénarios		1 an	8 ans (Période de détention recommandée)
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 *Rendement annuel moyen*	8 543 € *-14,57 %*	8 026 € *-2,71 %*
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	9 536 € *-4,64 %*	13 227 € *3,56 %*
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	9 563 € *-4,37 %*	13 538 € *3,86 %*
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	9 617 € *-3,83 %*	14 156 € *4,44 %*

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 influer sur les montants que vous recevrez.

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

Les associés de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion Sofidy.

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 la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Sofidy n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI 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.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 €		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans)
Coûts totaux	1 466 €	5 428 €
Incidence des coûts annuels[1]	*14,66 %*	*6,99 %*

(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 9,63 % avant déduction des coûts et de 2,6 % après cette déduction.

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.

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	9 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	900,00 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	Non applicable
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation(2)	2,02 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	183,90 €
Coûts de transaction	4,2 % 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.	382,11 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Non applicable

(2) Dont 0,95 % de frais d'exploitation immobilière.

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 8 ans.

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie sont indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet de Sofidy (https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest/).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI 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/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

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

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

Les informations relatives aux performances passées de la SCPI depuis sa création sont disponibles sur le site internet de Sofidy (https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest/).

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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

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

DIC-SEI-012023-1 | Document réalisé par Sofidy | ©Shutterstock