



Sofidy Convictions Immobilières

Société civile en immobilier
direct et indirect

Note d'information

3 JANVIER 2022

SOMMAIRE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	p. 4
ACTEURS	p. 4
MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION	p. 5
Caractéristiques générales.....	p. 5
Dispositifs particuliers	p. 5
Modalités de souscription.....	p. 9
Modalités de sortie	p. 10
Frais et commissions.....	p. 11
INFORMATION D'ORDRE COMMERCIAL.....	p. 13
RÈGLES D'ÉVALUATION DE L'ACTIF	p. 13

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).

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.

Date de création : 30 juin 2016.

Durée d'existence prévue : 99 ans.

Indication du lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique :

Les derniers documents annuels et trimestriels ainsi que la composition des actifs 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.

Le dernier état périodique est également disponible sur le site internet de la Société de Gestion (espace réservé aux investisseurs professionnels) :

- www.sofidy.com

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.

ACTEURS

Société de gestion : SOFIDY (303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex) - 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.

Dépositaire : Société Générale.

Le dépositaire, de la société est la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS CEDEX 18).

Les missions confiées à Société Générale, en tant que 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.

Valorisateur : Société Générale.

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 (Tour EQHO - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris la Défense), représenté par Monsieur Pascal LAGAND.

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.

Commercialisateur : SOFIDY (303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex).

Centralisateur des ordres de souscriptions et de retrait : SOFIDY (303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex).

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

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 1/1000^{es}.

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.

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.

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

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 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.

- **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.

Dans le cas où l'exposition du portefeuille en parts de SCPI (détenues en pleine propriété) gérées par SOFIDY et/ou en parts OPCI gérées par SOFIDY serait supérieure à 50 % de l'actif brut, 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.

- **Usufruits de parts de SCPI.**

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

- **Immobilier direct ou indirect.**

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

- **Liquidités.**

La Société détiendra au minimum 2 % de l'actif brut 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 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 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. 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 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.**

La Société est soumise à des risques en matière de durabilité. Il s'agit de risques liés à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les principaux risques en matière de durabilité auxquels elle est exposée sont des risques environnementaux/climatiques.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, la société de gestion veillera à mettre en place progressivement des procédures permettant d'identifier dans ses décisions de gestion des facteurs de risque de durabilité. De plus, la Société de Gestion s'engage à mener, à moyen terme, une démarche d'identification des potentiels impacts négatifs de ses investissements.

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'assurance 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.

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 314-3-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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 au moins un mois 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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex) 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).

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 proche valeur liquidative de la part, établie après la date de centralisation (et ce quelle que soit la date de règlement effective du retrait).

Toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par la société de gestion au plus tard à la date de centralisation, sera prise en compte le jour du calcul de la valeur liquidative établie après cette date de centralisation.

Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement habituel du retrait est de 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.

Ce délai pourra toutefois être porté au maximum à 6 mois, si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent.

En cas de rallongement du délai de règlement au-delà de 10 jours ouvrés, tout associé ayant demandé le retrait partiel ou total de ses parts aura droit, en rémunération de l'indisponibilité de ses fonds pendant la période de rallongement, au versement d'un intérêt financier calculé en appliquant la formule :

$(Eonia \times \text{Délai de règlement} / 365) \times \text{Montant du retrait}$.

- Le taux Eonia, pris en compte étant celui publié au 1^{er} jour ouvré suivant la date de centralisation ayant servi de base au retrait.
- Le Délai de règlement correspond au nombre de jours écoulés entre la date de centralisation et le jour effectif de son règlement.

Associé important - Suspensions des demandes de retrait

La société de gestion 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.

Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement par la société de gestion dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

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 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 ne sont pas soumises aux commissions de souscription 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.

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 au moins un mois 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 %

À la date de création de la Société, le taux de commission de souscription acquise à la Société en vigueur, décidée par la société de gestion, est de 2,0 %.

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 de la Société, payable trimestriellement.

- L'élaboration de la stratégie de gestion et la mise en œuvre et le suivi de la gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (asset management immobilier), à savoir l'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 : <ul style="list-style-type: none"> • de gestion et développement de la Société (fund management immobilier) ; • de commercialisation des parts de la Société. 	Actif brut	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, délégué 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 quittance 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.

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)
- Email : 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).

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.

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.



SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042
Tél. : 01 69 87 02 00 | www.sofidy.com