



Document d'Informations Clés

SOFIDY EUROPE INVEST

Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations -
Autorité compétente : Autorités des marchés financiers (AMF) - Date de production du Document d'Informations Clés : 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

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 1^{er} avril 2021 a fixé à 12,5 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 1^{er} 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.

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 faible 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.

- **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 concentration géographique** : 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.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE - INVESTISSEMENT DE 10 000 €

Scénarios		1 an	4 ans	8 ans*
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 543 €	8 330 €	8 014 €
	Rendement annuel moyen	-14,57 %	-4,46 %	-2,73 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 356 €	10 769 €	13 183 €
	Rendement annuel moyen	-6,44 %	1,87 %	3,51 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 620 €	11 401 €	14 301 €
	Rendement annuel moyen	-3,80 %	3,33 %	4,57 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 927 €	12 115 €	15 570 €
	Rendement annuel moyen	-0,73 %	4,91 %	5,69 %

* Période de détention recommandée.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 4 et 8 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. Il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous sortez avant la période de détention recommandée. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit, ou que vous subissiez des pertes et des frais importants dans un tel cas.

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 ?

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.

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 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans)
Coûts totaux⁽¹⁾	1 466 €	3 164 €	5 428 €
<i>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</i>	11,66 %	6,52 %	4,29 %

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

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	0,63 %	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	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	2,37 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents ⁽¹⁾	1,29 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	Non applicable	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	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 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/notre-documentation>.

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 - 91026 Évry Courcouronnes 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

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.

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). La documentation relative à la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST (notamment le dernier rapport annuel lorsqu'il sera disponible, la note d'information et les statuts) est disponible sur le site internet de Sofidy : <https://www.sofidy.com/notre-documentation/>