



# *Note d'information*

**Juillet 2024**

**SOFIDY EUROPE INVEST**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

# *Sommaire*

<i>Introduction</i> .....	4
<i>Chapitre I</i> Conditions générales de souscription des parts .....	11
<i>Chapitre II</i> Modalités de sortie .....	14
<i>Chapitre III</i> Frais .....	21
<i>Chapitre IV</i> Fonctionnement de la SCPI .....	23
<i>Chapitre V</i> Administration, contrôle, information de la SCPI .....	29
<i>Visa de l'autorité des marchés financiers</i> .....	33
<i>Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers</i> .....	34

## INTRODUCTION

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable.

### 1. AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

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 SCPI SOFIDY EUROPE INVEST s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Les parts de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST sont éligibles aux contrats d'assurance vie et peuvent être souscrites en démembrement.

L'objectif de SCPI SOFIDY EUROPE INVEST consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) supérieure à celle dégagée par la moyenne des SCPI de rendement diversifiées. Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année  $n$  (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année  $n$ .

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'est pas garanti.

La valeur des parts de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

Les parts de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit toutefois pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Les bénéfices issus des actifs situés dans les pays étrangers seront assujettis à la fiscalité locale. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST est généralement fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles,
- du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement,
- de la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST :

- le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement,
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital,
- en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Dans la présente Note d'information, les termes « Comofi », « AMF » et « le RGAMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la SCPI » désignant la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST.

### 2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI a été constituée avec un capital social initial de 1 107 450 €, auquel s'ajoute une prime d'émission de 540 805 € soit au total 1 648 255 € d'apports, entièrement libérés au 01/04/2021.

Sofidy a décidé d'appliquer cette réduction aux investisseurs fondateurs dans la mesure où ceux-ci sont susceptibles d'investir des sommes dès la création de la SCPI, afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers et ce, sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout en générant des revenus locatifs pour tous les associés de la SCPI à court terme.

Cette réduction s'opère pour partie au travers d'une prime d'émission moins importante et d'une commission de souscription réduite à percevoir par Sofidy.

Les parts souscrites à ces conditions confèrent à leurs porteurs les mêmes droits que les autres parts. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du Comofi et 422-189-1 du RG AMF, les parts ainsi souscrites seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social a été divisé en 7 383 parts de 150 € de nominal, auquel s'ajoutent 73,25 € de prime d'émission, soit 223,25 € pour chacune des parts.

Répartition du capital initial - Associés fondateurs de la SCPI :

Nom des Associés fondateurs	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant (prime d'émission incluse)
PATRIMUM Groupe, représentée par M. Éric BACHMANN	269	40 350,00 €	60 054,25 €
SOCIÉTÉ BASA, représentée par M. Éric BACHMANN	132	19 800,00 €	29 469,00 €
PATRIMUM, représentée par M. Éric BACHMANN	269	40 350,00 €	60 054,25 €
M. Pascal MORIN	669	100 350,00 €	149 354,25 €
WATERFORD, représentée par M. Christophe BASTIDE	450	67 500,00 €	100 462,50 €
Sofidy, représentée par M. Jean-Marc PETER	450	67 500,00 €	100 462,50 €
M. et Mme Jean-Jacques TEISSEDE	336	50 400,00 €	75 012,00 €
SCI 3M, représentée par M. Mike BRUNET	300	45 000,00 €	66 975,00 €
EQUANCE, représentée par M. Olivier GRENON ANDRIEU	250	37 500,00 €	55 812,50 €
M. Joël LESOT	250	37 500,00 €	55 812,50 €
M. Julien BUREL	250	37 500,00 €	55 812,50 €
M. Robert DELIMATA	224	33 600,00 €	50 008,00 €
SC COPASE, représentée par M. Pascal MADERT	224	33 600,00 €	50 008,00 €
M. Stéphane REYNAUD	224	33 600,00 €	50 008,00 €
Mme Sandrine REMON LE ROUX	224	33 600,00 €	50 008,00 €
CENTRE TOULOUSAIN DU PATRIMOINE, représenté par Hélène BARAUD-OUSSET	224	33 600,00 €	50 008,00 €
M. Éric Girault	200	30 000,00 €	44 650,00 €
Mme Claire COCHI	200	30 000,00 €	44 650,00 €
Mme Stéphanie FAILLOUX	160	24 000,00 €	35 720,00 €
TV PATRIMOINE, représentée par M. Thibault VANHOUTTE	150	22 500,00 €	33 487,50 €
FINANCIÈRE ELITE, représentée par Frédéric SCHATZLE	112	16 800,00 €	25 004,00 €
SARL 2R CONSEIL, représentée par Renaud ROLAIN	112	16 800,00 €	25 004,00 €
M. Franck LEBORGNE	100	15 000,00 €	22 325,00 €
M. Étienne ARETS	100	15 000,00 €	22 325,00 €
STERENN, représentée par Éric JUSTON	100	15 000,00 €	22 325,00 €
M. Yvon ULMANN	100	15 000,00 €	22 325,00 €
Mme Sandrine VERGNEAULT	100	15 000,00 €	22 325,00 €
LS PATRIMOINE Conseil, représentée par Estelle LARTIGAU	100	15 000,00 €	22 325,00 €
ORUS PATRIMOINE, représentée par Christophe MOMMEJA	100	15 000,00 €	22 325,00 €
M. Julien RIBES	100	15 000,00 €	22 325,00 €
OPPORTUNITIS CAPITAL, représentée par M. Nicolas SOST	100	15 000,00 €	22 325,00 €
M. Nicolas SOST	100	15 000,00 €	22 325,00 €
M. Philippe GOURDELIER	100	15 000,00 €	22 325,00 €
M. Arnaud BOUIGE & Madame Lucie GAYOT	100	15 000,00 €	22 325,00 €
OLIFAN GROUP Holding, représentée par Mme Sylvie TARDIEU	100	15 000,00 €	22 325,00 €
M. Emmanuel GROSHENNY & Mme Pauline LEFEL	100	15 000,00 €	22 325,00 €
FLV & Associés, représentée par M. Thomas VEYLON	100	15 000,00 €	22 325,00 €
BOUQUETDESPLACEMENTS.COM, représentée par M. Raphaël OZIEL	100	15 000,00 €	22 325,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>7 383</b>	<b>1 107 450,00 €</b>	<b>1 648 254,75 €</b>

Conformément aux dispositions de l'article L.214-98 du Comofi, la gestion de la SCPI est statutairement confiée à Sofidy, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000042 du 10 juillet 2007.

### 3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SCPI 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. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers :

- Construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- De manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...);
- Situés principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone ;
- L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou société de droit français ou européen éligible ;
- La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du Comofi.

En investissant dans différents pays, la SCPI vise à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays 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 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.

La politique d'acquisition repose sur plusieurs critères clés d'investissements tels que :

#### LA QUALITÉ DE L'EMPLACEMENT

Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :

- de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail,
- de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport,
- de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

#### LA QUALITÉ DE L'ACTIF

- qualité intrinsèque de l'actif (architecture, épaisseur de l'immeuble, hauteur sous plafond, efficacité capacitaire...),
- qualité du dossier technique (audits techniques pré-acquisition, performance énergétique, certificats et labels...),
- maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

#### LA QUALITÉ DES LOCATAIRES

- pérennité des flux de loyers,
- niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché,
- solidité financière du locataire (bonnes perspectives du secteur d'activité, lisibilité du modèle économique, qualité du management...).

#### Objectifs extra-financiers

La SCPI dispose du label ISR Immobilier.

La société de gestion a pour objectif d'intégrer une démarche d'immobilier durable en déployant de façon systématique des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG) d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion des actifs de la SCPI, selon la méthode dite « Best-In Progress ».

L'intégration systématique de ces objectifs dans la phase d'investissement et dans celle de gestion des actifs immobiliers de la SCPI pourra entraîner des coûts supplémentaires. Néanmoins, ces dépenses, inhérentes à l'application systématique des critères ESG en amont (démarche d'acquisition) et en aval (gestion d'actif) permettront d'assurer une meilleure valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver le rendement attendu (sans que cet objectif soit garanti).

Aussi, la stratégie de prise en compte des critères ESG et Climat s'intègre tout au long du cycle de vie de la SCPI :

- Au stade pré-investissement :
  - Application de la politique d'exclusion définie au niveau de la société de gestion,
  - Analyse des risques et opportunités ESG/Climat à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes,
  - Intégration d'une clause ESG dans la documentation légale des investissements.
- Lors du suivi des investissements :
  - Suivi des critères ESG/Climat du portefeuille d'actif immobilier, au travers d'outils propriétaires et/ou dès que possible, engagement avec les parties prenantes afin d'encourager une amélioration de la performance ESG.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

**Environnement** (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau et de déchets, accueil de la biodiversité).

▪ Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment :

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES :
  - En favorisant la production d'énergies renouvelables,
  - En visant des certifications pour les actifs,
  - En procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs,
  - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des installations de climatisation.
- Préserver la biodiversité :
  - En mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale.

**Social** (mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact social positif).

▪ Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs :

- Veiller à la localisation de l'actif afin de s'y rendre au moyen des transports en commun existants ou à venir,
- Favoriser l'accès à des services.

**Gouvernance** (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables).

▪ Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos parties prenantes :

- Contribuer à la prise de conscience des utilisateurs pour les encourager à agir :
  - En développant des guides utilisateurs,
  - En intégrant des annexes environnementales.
- Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :
  - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques,
  - En évaluant la réversibilité des actifs.

Il est à noter que la pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de la société de gestion mettre tout particulièrement l'accent sur le pilier « Environnemental » :

PILIER	PONDÉRATION RETENUE
ENVIRONNEMENTAL	50 %
SOCIAL	30 %
GOUVERNANCE	20 %

En pratique, chacun des actifs immobiliers de SOFIDY EUROPE INVEST est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note seuil définie pour SOFIDY EUROPE INVEST devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier<sup>1</sup>.

La collecte des données s'effectue via un audit technique, complété par un inventaire détaillé et quantifié. Pour les critères non identifiés, la collecte des informations est réalisée par des bureaux d'études techniques spécialisés. Ces données sont mises à jour autant que de besoin par les équipes de la société de gestion. Cette mise à jour pourra s'effectuer à l'occasion de travaux effectués sur les actifs mais également lors d'audit de certification en exploitation ou toute autre initiative.

Les actifs situés en dessous de la note seuil lors de leur acquisition ou lors de l'obtention du label feront l'objet d'un plan d'action d'amélioration permettant de dépasser la note seuil du fonds dans un délai de 3 ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100). La note seuil du fonds sera revue lorsque 80 % du patrimoine en valeur dépassera la note seuil, et a minima tous les trois ans.

En mettant ainsi à jour la note seuil, SOFIDY EUROPE INVEST montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles dès les trois premières années.

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 %.

1. Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

Limites méthodologiques :

Les principales limites méthodologiques liées à la stratégie d'investissement sont :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe (ETHIKET) ;
- 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, notamment les bureaux d'études techniques spécialisés en charge des audits techniques des actifs, la plateforme Deepki et la plateforme Bat-Adapt de l'OID.

Le recours à ces prestataires et/ou plateformes 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.

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et la gestion des actifs figurent dans le Code de transparence ISR de la SCPI disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

**Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.**

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SCPI ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie »). Ainsi, la SCPI est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan environnemental.

La SCPI a l'intention de contribuer aux objectifs environnementaux suivants, définis à l'article 9 du Règlement Taxonomie : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à ces objectifs, il est prévu que la SCPI réalise des investissements dans des activités économiques éligibles au Règlement Taxonomie, y compris, mais sans s'y limiter, le transport à faible émission de carbone, les énergies renouvelables, l'immobilier durable.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Réglementation Taxonomie. À cette fin, la Société de gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Réglementation Taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au Règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).

En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SCPI avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SCPI investira jusqu'à 0 % de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SCPI est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe « ne pas nuire de manière significative » ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par le Fonds ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

**Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI sont disponibles en annexe de cette Note d'information.**

#### **4. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

La stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur proposition de la société de gestion, par décision de l'assemblée générale extraordinaire et, après visa de l'AMF sur la ou les modification(s) envisagée(s). Ces modifications seront proposées en fonction principalement de l'évolution des dispositions de la réglementation, de l'évolution de la conjoncture économique, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie.

#### **5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Comofi, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.



## 6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 8 ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### RISQUE IMMOBILIER

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. 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.

### RISQUE DE BLOCAGE DES RETRAITS

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, 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.

### 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.

### RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE)

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la SCPI pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la SCPI pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la société de gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers,
- du montant des capitaux collectés, et,
- des volumes d'investissements envisagés.

L'Assemblée Générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 29 mai 2024 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 250 millions d'euros.

Ce montant est déterminé de telle sorte que la société de gestion puisse exécuter un programme d'investissement conforme aux ambitions de développement de la SCPI avec la double contrainte suivante :

- l'horizon de temps court jusqu'à l'Assemblée Générale suivante,
- le montant d'endettement restera à tout instant compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

Le ratio d'endettement de la SCPI sera inférieur ou égal à cinquante (50 %) de la valeur des actifs immobiliers.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

### RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

Il est ici précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

### RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

## GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊTS

La société de gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La société de gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du Règlement général de l'AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la SCPI pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la société de gestion ou une société qui lui est affiliée.

## RISQUE DE DURABILITÉ

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

- 1. Les événements liés au climat et la perte de biodiversité** résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes.
- 2. Les risques liés à la cybersécurité** résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente.
- 3. Les risques de pandémie** (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

## 7. ÉVALUATION DE LA SCPI ET DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF. Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

**Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information et par lettre circulaire, de l'évolution du prix de la part.**

## 8. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SCPI À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du Comofi.

Les investissements liés aux immeubles physiques sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la société de gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI. La société de gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements dans des immeubles situés dans des États éligibles à la politique d'investissement.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR PRÉALABLEMENT À TOUTE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription est constitué de :

- la Note d'information, en cours de validité visée par l'AMF, accompagnée de sa dernière actualisation,
- les statuts de la SCPI,
- le rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le document d'information clé,
- le bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction de l'AMF, établi en minimum deux exemplaires (un pour la société de gestion et l'autre pour le souscripteur).

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/UE, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'effet de levier et les éventuelles dispositions prises pour gérer la liquidité de la SCPI le cas échéant. Il est précisé que cette liste peut être complétée par la suite d'évolutions législatives ou réglementaires.

## 2. MODALITÉ DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

### 2.1. PARTS SOCIALES

#### 2.1.1. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 150 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

#### 2.1.2. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits des associés résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

La société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la SCPI, l'associé qui se retire devra au préalable restituer le certificat à la société de gestion. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif portant la mention « duplicata » sera alors délivré sans frais.

### 2.2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend deux éléments :

- la valeur nominale de 150 €,
- une prime d'émission de 85 € dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives, destinées :
  - à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions,
  - à préserver l'égalité des associés. À cette fin, il sera notamment prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

### 2.3. PRIX DE SOUSCRIPTION

À dater du 28 mai 2021 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale	150 €
Prime d'émission	85 € dont 21,15 € HT (25,38 € TTC), soit 9,00% HT (10,80% TTC) au titre de la commission de souscription.
<b>Prix de souscription</b>	<b>235 €</b>

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et dans la limite d'un montant de collecte (en ce compris le montant de souscription des membres fondateurs) de 20 millions d'euros (prime d'émission incluse), les premiers souscripteurs dits « sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription de 223,25 euros TTC au lieu du prix de souscription de 235 euros TTC qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite à 73,25 euros HT, qui s'explique par une commission de souscription à percevoir par la société de gestion réduite à 4%. Ce montant de 20 millions d'euros devra être souscrit notamment par des investisseurs identifiés dans un délai maximum de 45 jours à compter de la date d'ouverture de la collecte aux membres « sponsors ». Les parts ainsi souscrites par les « sponsors » seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de l'obtention du visa de l'AMF.

## 2.4. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III « Frais », une commission de souscription de 9,00 % HT (soit 10,80 % TTC) du prix de souscription des parts, soit 21,15 € HT par part (25,38 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur la prime d'émission.

Le prix de souscription de 235 € s'entend net de tous autres frais.

Toute modification du prix actuel de souscription fera l'objet d'une information auprès de l'AMF.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## 3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Tout nouvel associé devra souscrire un nombre minimum de dix (10) parts.

Toute personne déjà associée a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

## 4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions sont reçues par des partenaires conseillers en investissement financier de Sofidy ou dans les bureaux de la société de gestion Sofidy (303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY CEDEX).

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST.

Les parts souscrites doivent être libérées en totalité dès la souscription.

## 5. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du quatrième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés. Il est rappelé que les parts donnent droit à un dividende annuel réparti de manière égalitaire en fonction des mois de jouissance : le solde du dividende généralement versé en janvier est composé du dividende relatif au 4<sup>e</sup> trimestre ainsi que, le cas échéant, d'un complément afférant aux trimestres précédents afin que chaque mois de jouissance bénéficie d'un dividende identique.

## 6. AGRÉMENT

Toute souscription de parts de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion. La transmission du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 30 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Faute pour la société de gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de 30 jours suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné, les souscriptions sont agréées.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la société de gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitation, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la société de gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

## 7. SOUSCRIPTION/ACQUISITION DE PARTS PAR UN CLIENT RELEVANT D'UN DROIT ÉTRANGER

La souscription/acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

## 8. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La société de gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## 9. RESTRICTION À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des U.S. Persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Ces nouvelles réglementations ont amené la société de gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la société de gestion aurait la faculté de procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernée(s) et verserait le prix de vente à l'ayant droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la société de gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernée(s) et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

## 10. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L.214-116 du Comofi, une garantie portant sur 15% du capital maximum statutaire initial, soit 5 875 012 €, a été délivrée à la SCPI, par BANQUE PALATINE pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, à l'exception des associés fondateurs, dans le cas où 15% au moins du capital maximum statutaire soit 3 750 008 € ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. Le contrat de garantie a été signé le 21 mai 2021.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire, sont remboursés du montant de leur souscription.

## 11. GARANTIES DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches suivantes. Le dispositif décrit au présent article 11 est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du RGAMF.

Les dossiers de souscription de parts de la SCPI sont réceptionnés :

- Soit par courrier adressé auprès de Sofidy ;
- Soit par courrier électronique via la réception de la documentation scannée, sous réserve de la réception de la documentation originale ;
- Soit par une interface de souscription en ligne (qu'il soit mis à la disposition des partenaires conseillers en investissement financier par Sofidy ou qu'il soit agréé au préalable par Sofidy dans le cas d'une interface tiers développée par un prestataire de services d'investissement ou un conseiller en investissement financier).

La société de gestion centralise les ordres. Elle contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, la société de gestion saisit les données figurant sur les ordres dans son logiciel de tenue de registre, en fonction de leur date et heure d'enregistrement. L'exécution des ordres est alors assurée (attribution des parts au nominatif). Si un dossier est incomplet ou si, dans le cadre de la réception via courrier électronique de la demande de souscription, la documentation originale n'est pas réceptionnée, la société de gestion demande à l'initiateur de la souscription de remédier à l'anomalie et l'enregistrement de la souscription est suspendu jusqu'à correction de l'anomalie.

### MODALITÉS DE SORTIE

Deux possibilités de sortie sont par principe offertes aux associés :

**1. Le remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion et qui peut intervenir :**

- i. en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, ou
- ii. en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, et dans l'hypothèse où un fonds de remboursement serait créé et doté, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit à l'article 1.3 du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces deux possibilités ne peuvent fonctionner concomitamment.

**2. La vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.**

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L.214-93 du Comofi ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts de la SCPI, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

En application de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription d'ordre d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et mise en place d'un marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article 214-93 du Comofi. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Comofi, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

La SCPI et la société de gestion ne garantissent ni le remboursement ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1.1. PRINCIPE DU RETRAIT

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé peut se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans le respect des conditions exposées ci-après.

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti ».

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. L'associé perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des associés. À ce titre, il bénéficiera donc, le cas échéant, et *pro rata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent au trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

### 1.2. RETRAITS COMPENSÉS

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts 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 retiré. La situation visée au paragraphe « Constitution d'un fonds de remboursement » fait exception à ce principe de compensation.

### 1.3. MODE DE TRANSMISSION ET D'INSCRIPTION DES DEMANDES DE RETRAIT

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du (ou des) certificat(s) représentatif(s) des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

Dès réception, les demandes de retrait dûment complétées et accompagnées des documents requis sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite des conditions présentées ci-dessus.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande. En revanche, elle ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré.

## 1.4. DÉLAI DE REMBOURSEMENT DES RETRAITS

En cas de retrait compensé, le règlement du retrait intervient dans un délai administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre des retraits. Par exception les demandes de retrait réceptionnées par la société de gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.

## 1.5. CONSTITUTION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de satisfaire les demandes de retrait qui ne pourraient être compensées, l'assemblée générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou, à titre exceptionnel, de bénéficiaires affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ne pourra excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

L'utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de gestion ne pourra toutefois intervenir que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum une (1) période de compensation.

L'Assemblée Générale du 25 juin 2024 a :

- décidé de constituer un fonds de remboursement, et
- autorisé sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, la Société de gestion à doter ce fonds de remboursement, dès qu'elle le jugera opportun et dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, en fonction des arbitrages à effectuer sur le patrimoine, la dotation par les bénéficiaires demeurant le privilège de l'Assemblée Générale annuelle.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

### 1.5.1. Notification

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion informera, par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen approprié, l'associé dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins un (1) mois sur le registre, de la possibilité :

- d'obtenir, sur sa demande expresse, le remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds existant dans les limites de sa dotation et de l'éventuelle date de fin du Fonds de remboursement ;
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de cette notification, pour notifier, par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen approprié, à la Société de Gestion, sa demande expresse de remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué.

À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin-réponse.

### 1.5.2. Prix de retrait et exercice du droit de retrait

Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du Conseil de Surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées à la seule satisfaction des demandes de retrait.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions venant compenser cette demande de retrait.

La demande formulée par un associé de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement ne pourra excéder 0,1% du nombre de parts en circulation de la Société à la clôture de l'exercice précédent et un même associé ne pourra pas formuler de nouvelle demande de remboursement sur le fonds de remboursement tant que sa demande précédente n'aura pas été satisfaite.

### 1.5.3. Modalités de reprise des sommes allouées au fonds de remboursement

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers.

## 1.6. VALEUR DE RETRAIT

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

### Situation A : retraits compensés

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai qui ne pourra être inférieur à quinze (15) jours à compter de la date de réception de la notification, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

*Exemple chiffré à compter du 28 mai 2021.*

Situation A : 235,00 € – 21,15 € = 213,85 €.

### Situation B : retraits non compensés

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription et qu'un fonds de remboursement a été créé et doté, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- ni supérieur à la valeur de réalisation,
- ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la SCPI, diminuée de dix (10) %, sauf accord préalable de l'AMF.

Situation B : Valeur comprise entre 90 % et 100 % de valeur de réalisation calculée selon les termes exposés ci-dessus.

### Situation C : Blocage des retraits et décision de céder tout ou partie du patrimoine de la SCPI

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'article L.214-93 du Comofi représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Comofi.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la société de gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

En cas de baisse du prix de retrait dans cette hypothèse, la société de gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

## 1.7. PUBLICATION DES RETRAITS

Dans chaque bulletin d'information périodique, la société de gestion indique la valeur de retrait en vigueur, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital sur la période écoulée et le nombre de parts en attente de retrait à la fin de la période.

## 1.8. BLOCAGE DES RETRAITS

### 1.8.1. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Comofi

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L.214-93 du Comofi, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information périodique.

Toutefois, l'assemblée générale peut autoriser la société de gestion à suspendre le mécanisme de retraits avant le délai légal de 12 mois sans convocation de l'assemblée générale extraordinaire, comme prévu par l'article L.214-93 du Comofi. Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

### 1.8.2. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

#### (a) Suspension de la variabilité du capital

Conformément à l'article 8.3 des statuts, la société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la société de gestion, courrier, e-mail, etc.), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts.



Tant que les associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Comofi, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

### **(b) Rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, de la société de gestion, courrier, e-mail, etc.), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de dix (10) % à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts,
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de dix (10) % à la dernière valeur de reconstitution connue,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## **2. ACHAT OU VENTE DE PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L.214-93 du Comofi ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, il pourra être mis en place un marché secondaire des parts.

Dans ce cas les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période de confrontation des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les droits d'enregistrement sont à acquitter par le cessionnaire.

Il ne peut être créé de parts nouvelles tant que figurent sur ce registre des ordres de vente non satisfaits à un prix égal ou inférieur au prix de souscription.

Les modalités de fonctionnement et d'exécution seraient les suivantes :

### **2.1. TRANSMISSION DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT**

Les associés désirant céder leurs parts devront adresser à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il devra annexer à son ordre de vente le document intitulé « *mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières* ». À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts devront adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaudra demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Les ordres de vente ou d'achat pourront être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

La modification d'un ordre inscrit emportera la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- Augmentera la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminuera s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- Augmentera la quantité de parts,
- Modifiera le sens de son ordre.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation seront disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou par téléchargement sur le site Internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

La transmission des ordres pourra se faire :

- par lettre recommandée avec avis de réception,
- par lettre simple,
- par dépôt aux bureaux de la société de gestion,
- par télécopie ou courrier électronique sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par l'un des moyens ci-dessus.

Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la société de gestion au plus tard la veille de la date de clôture de la période de confrontation définie à l'article 2.4 « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

## 2.2. DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un an (1), qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze (12) mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

## 2.3. COUVERTURE DES ORDRES

La société de gestion pourra à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI.
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de la date de confrontation des ordres.

Les modalités s'appliquant à la SCPI fixées par la société de gestion, seront précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt (20) jours après la Date de Confrontation sur la base de laquelle l'ordre a été exécuté.

## 2.4. CONFRONTATION ET PRIX D'EXÉCUTION

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre seront confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La confrontation des ordres d'achat et de vente intervient selon une périodicité mensuelle. Le prix d'exécution est ainsi établi le dernier jeudi du mois à 14h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Date de Confrontation sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date de confrontation des ordres considérée, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de prix de parts proposées.

## 2.5. EXÉCUTION ET RÈGLEMENT

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrira sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle réglera aux cédants, dans un délai maximum de vingt (20) jours, les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt liquidé par la société de gestion pour son compte.

## 2.6. FRAIS DE TRANSACTION

Les frais de transaction seront à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- Les droits d'enregistrement (actuellement de 5%) versés au Trésor Public avec un forfait minimum de 25 €.
- La commission de cession à percevoir par la société de gestion actuellement de 5% HT (6% TTC au taux actuel de la TVA de 20%) de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire.

## 2.7. PERTE ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Le vendeur perdra la jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la Date de Confrontation sur la base de laquelle l'ordre de vente a été exécuté. L'acquéreur aura la jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel est intervenue la confrontation des ordres à l'occasion de laquelle son ordre d'achat a été exécuté.

## 2.8. INFORMATION DES ASSOCIÉS ET DES TIERS

La société de gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurants sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de la Date de Confrontation par téléphone et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) ainsi que dans le bulletin d'information périodique.

## 2.9. AGRÉMENT DU CESSIONNAIRE

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de 2 mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

## 2.10. SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

La société de gestion pourra, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'AMF.

La société de gestion assurera par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

## 2.11. ANNULATION DES ORDRES INSCRITS SUR LE REGISTRE

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procédera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

## 2.12. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché secondaire des parts de SCPI répond aux lois de l'offre et de la demande en sorte qu'une offre de vente ne pourra être réalisée que s'il existe un acquéreur desdites parts.

Ce marché des parts peut connaître de longs cycles de hausse et de baisse et la revente des parts peut donc s'avérer difficile.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze (12) mois représentent au moins dix (10) % des parts émises, elle en informe sans délai l'AMF. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

## 3. ACHAT OU VENTE DE PARTS DE GRÉ À GRÉ (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

### 3.1. MODALITÉS DE CESSIONS DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

La cession sera réalisée, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Toutefois, le cédant devra justifier auprès de la société de gestion du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les Services Fiscaux.

Deux cas peuvent se présenter :

#### 3.1.1. Le cessionnaire est déjà associé

La cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

#### 3.1.2. Le cessionnaire n'est pas associé

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'article 2.9 « Agrément du cessionnaire » ci-avant.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue, dans un délai d'un mois à compter de la notification de son refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs ou attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

### 3.2. PIÈCES À RETOURNER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'inscription de la cession sur le registre des associés se fera sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- des originaux des certificats nominatifs des parts qui auraient été établis à l'origine au nom du cédant,
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées, et l'acceptation par le bénéficiaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement,
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables,
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, par cessionnaire, donataire ou ayant droit.

## 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE OU DE GRÉ À GRÉ

### 4.1. REGISTRE DES ASSOCIÉS ET DES TRANSFERTS

Il est tenu, au siège de la SCPI, un registre des associés dans lequel figurent tous les titulaires de parts par suite de souscriptions ou de transferts.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

Toute cession de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur ce registre.

### 4.2. EFFET DE LA CESSION

En cas de cession, l'acompte sur dividende afférent au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert est réparti entre vendeur et acquéreur « prorata temporis » à la date de l'inscription de la cession sur le registre des associés, l'inscription s'effectuant, au regard du dividende, le dernier jour du mois de la cession.

Le complément de dividende éventuellement décidé par l'Assemblée Générale revient intégralement au propriétaire des parts au jour de la distribution dudit complément.

Les éventuels acomptes sur dividendes ordinaires ou exceptionnels perçus par le cédant avant la transcription de la cession restent acquis à celui-ci.

### FRAIS

#### 1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

##### 1.1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital, la recherche des capitaux, la préparation et l'exécution des programmes d'investissements : 9 % HT (10,80 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, primes d'émission incluses.

Étant précisé que 7 % HT (8,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, primes d'émission incluses est destiné à rémunérer la préparation des augmentations de capital, la recherche des capitaux, et que 2 % HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts est destiné à rémunérer la préparation et l'exécution des programmes d'investissements.

##### 1.2. COMMISSION DE GESTION AU TITRE DE LA GESTION DE LA SCPI

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits, le règlement de l'ensemble des charges et la gestion du patrimoine immobilier, etc.

12 % HT (14,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la société de gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La société de gestion supporte, en particulier, la charge des missions suivantes :

- information des associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- préparation des réunions des Assemblées Générales, sauf frais de tenue, et d'expédition des documents,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- toute action de valorisation de la SCPI (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

##### 1.3. COMMISSION AU TITRE DE LA CESSIION DES PARTS DE LA SCPI

- si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du Comofi, la société de gestion percevra 5 % HT de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) : la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur par cessionnaire, donataire ou ayant droit quel que soit le nombre de parts cédées.

##### 1.3.1. Commission de suivi et de pilotage des travaux au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

- pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT, la société de gestion prélèvera, au titre de la rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission correspondant à 1,5 % HT du montant HT desdits travaux.

### 1.3.2. Commission d'arbitrage au titre de la cession des actifs

Une commission sur arbitrages égale à 2,5% HT (3% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du Comofi ;
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la société de gestion sont exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrages annuels ;
- suivi de la constitution des data-rooms ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi de la négociation des actes de vente ;
- distribution, le cas échéant, des plus-values.

## 2. AUTRES FRAIS ET CHARGES SUPPORTÉES PAR LA SCPI

La SCPI gardera en particulier en charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine ;
- tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureaux d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ;
- les frais de labellisation ou de mise aux normes ;
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes diverses ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La société de gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité notamment d'*asset management* ou de *property management*, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

# FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

## 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Les Assemblées sont dites Extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification majeure de la politique d'investissement, la réouverture au capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI.

Les Assemblées sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

L'Assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président.

### 1.1. PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales ou d'y être représenté par leur conjoint ou un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

### 1.2. INFORMATION DES ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint :

- Une brochure contenant :
  - Le rapport de la société de gestion,
  - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
  - Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
  - Le texte des projets de résolutions,
  - La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'assemblée générale ordinaire est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos dans les conditions prévues à l'article R.214-144 5° du Comofi.

Ces documents et renseignements peuvent être adressés ou mis à la disposition de tout associé par voie électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté.

De manière générale, les associés ayant accepté la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 du Comofi, transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique. Cette information devra parvenir à la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale. Ils pourront à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'Assemblée.

### 1.3. CONVOCATION

Les Assemblées d'associés sont convoquées au siège social ou à tout autre endroit indiqué sur la convocation, par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le Conseil de Surveillance,
- le ou les Commissaires aux Comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires) et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux ou par voie électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (ou courriers électroniques pour les associés l'ayant préalablement accepté), si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres (ou courriers électroniques pour les associés l'ayant préalablement accepté) rappelant la date de la première Assemblée.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,50 % pour le surplus de capital.

La demande d'inscription, accompagnée des projets de résolutions qui peuvent être assortis d'un bref exposé, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction de capital exigé.

Conformément à l'article R.214-138 du Comofi, la société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La société de gestion indique pour chacun de ces projets s'il recueille ou non son agrément.

#### **1.4. VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application.

Le formulaire de vote par correspondance est signé, le cas échéant par voie électronique, par un procédé fiable d'identification de l'associé garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée, vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### **1.5. DROIT DE VOTE**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

#### **1.6. QUORUM**

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation.

#### **1.7. MAJORITÉ**

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, ayant voté par correspondance, ou représentés.

#### **1.8. CONSULTATION ÉCRITE**

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales. Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales Ordinaires.



## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

### 2.1. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

### 2.2. ACOMPTES TRIMESTRIELS

La société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

La société de gestion procède, normalement, à la distribution de quatre acomptes dans les 45 jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil.

### 2.3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2017 le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur. La provision pour gros travaux a été supprimée et c'est désormais la provision pour gros entretien qui doit être appliquée. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI d'une part, et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, il sera procédé à une expertise du bien en question par un organisme indépendant.

## 4. RÉGIME FISCAL

Les dispositions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente Note d'information. Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France.

Pour les non-résidents, l'imposition dépend des dispositions inscrites dans les conventions éventuellement signées entre la France et les différents pays de résidence. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale en vertu de l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Le revenu imposable n'est donc pas égal au revenu distribué. Les associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI, calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Chaque année, la société de gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

### 4.1 REVENUS FONCIERS

#### 4.1.1. Associés personnes physiques

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer par chaque associé est déterminé par la société de gestion et correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI, diminués des charges de la propriété (charges réelles déductibles). Cette quote-part est intégrée au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2%.

À noter que le régime du micro-foncier est applicable de plein droit, sauf option pour le régime réel, aux associés (i) dont les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs à 15 000 € et (ii) qui perçoivent également des revenus fonciers en direct.

À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la société de gestion. Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangère sont généralement imposables dans l'État de situation de l'immeuble. En fonction de leur provenance, la double imposition est évitée par la France soit selon la méthode dite du « taux effectif » (par exemple pour les revenus issus des actifs situés en Belgique ou aux Pays-Bas), soit selon la méthode dite des « faux crédit » (par exemple, pour les revenus issus des actifs situés en Allemagne).

#### 4.1.2. Associés personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

### 4.2. REVENUS FINANCIERS

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie disponible (produits de placements à revenu fixe),
- des dividendes générés par des investissements indirects (parts d'OPCI par exemple).

#### 4.2.1. Associés personnes physiques

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux) ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être soumis au PFU, ou le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû. Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %.

#### 4.2.2. Associés personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

### 4.3. PLUS-VALUE SUR LES VENTES DE PARTS DE LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS

#### 4.3.1. Associés personnes physiques

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt sur le revenu selon les règles des plus-values immobilières, au taux de 36,2 % se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière au taux de 19 %,
- prélèvements sociaux au taux global actuel de 17,2 %.

La loi de finances pour 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 €, puis augmente de 1 % par tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. Au-delà de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

#### Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence (i) entre le prix de retrait ou de cession et (ii) le prix de souscription ou le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition réels et ajusté des bénéfices déjà imposés et des déficits déjà déduits (mécanisme « Quéméner »).

#### Calcul de la plus-value imposable

Le montant de la plus-value imposable correspond au montant de la plus-value brute, diminué des éventuels abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année de détention des parts et de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année de détention (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value immobilière au-delà de 22 ans de détention des parts) ;
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année de détention des parts, de 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année de détention et de 9 % par an de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans de détention des parts).

#### Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières

- En cas de retrait ou de cession de parts, la société de gestion déclare, pour le compte du vendeur, le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant versé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.
- En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

#### 4.3.2. Associés personnes morales

En cas de retrait ou de cession de parts, les plus-values éventuellement réalisées sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Pour les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont soumises à cet impôt dans les conditions de droit commun. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible sont effectués par l'associé.

## 4.4. PLUS-VALUE SUR LES VENTES D'IMMEUBLES ET DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES PAR LA SCPI

### 4.4.1. Associés personnes physiques

La plus-value imposable sur les cessions d'immeubles est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble majoré forfaitairement de 7,5% pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15% du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition). Les éventuels abattements pour durée de détention sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.

L'imposition de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI (y compris s'agissant de la taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 €). Par exception, les ventes d'immeubles n'excédant pas 15 000 € par opération sont exonérées d'impôt sur la plus-value.

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt sur la plus-value est directement prélevé par le notaire sur le prix de cession de l'immeuble, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs.

S'agissant des cessions de titres de sociétés immobilières (SCI, autre SCPI, OPC) sont imposables entre les mains des associés personnes physiques, selon les règles applicables aux plus-values de cession de chacune de ces entités. Ainsi, la quote-part correspondant aux droits d'un associé de la plus-value de cession des parts d'une SCI sera imposable entre les mains de l'associé selon les règles des plus-values immobilières, c'est-à-dire selon les règles décrites à l'article 4.3.1 ci-dessus en cas de cession de parts de la SCPI.

### 4.4.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

Le calcul et l'imposition de la plus-value se réalisent selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI.

## 4.5. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la société de gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le ratio d'assujettissement. La société de gestion précise toutefois que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1<sup>er</sup> janvier pour les SCPI à capital variable.

## 4.6. PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

## 4.7. PRÉCISIONS CONCERNANT LES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE ÉTRANGÈRE

La Société a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans les États éligibles à la politique d'investissement définie en introduction.

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient généralement que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés ainsi que les plus-values résultant de la cession de ces mêmes immeubles sont imposables dans l'État dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, la France peut néanmoins :

- soit tenir compte des revenus et des plus-values de source étrangère pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus du contribuable (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source néerlandaise et belge). Concrètement, les revenus et plus-values de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable. Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).
- soit imposer ces revenus et plus-values de source étrangère (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source allemande, espagnole, italienne et anglaise). Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui peut être égal :
  - au montant de l'impôt étranger sans pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus (cas notamment des plus-values immobilières de source allemande),
  - ou au montant de l'impôt français (cas notamment des revenus fonciers de source allemande).

## 5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

### 5.1. RAPPORT ANNUEL

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Le rapport annuel est adressé chaque année avec les convocations aux assemblées générales. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

### 5.2. BULLETIN D'INFORMATION

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

Il est précisé que le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information comprennent les éléments d'information visés aux IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

## 6. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la Note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Comofi. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédits, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

## ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SCPI

### 1. LA SOCIÉTÉ

<b>Dénomination sociale</b>	SOFIDY EUROPE INVEST
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Siège social</b>	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
<b>Forme</b>	Société civile de Placement Immobilier offrant au public des parts sociales. Elle est régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Comofi, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, le RG AMF et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.
<b>Immatriculation</b>	Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 898 998 273 RCS Évry.
<b>Objet social</b>	La Société a pour objet en France et à l'étranger : L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.  Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.  Elle peut, en outre, (i) céder des éléments du patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du Comofi.
<b>Statuts</b>	Les statuts de la SCPI sont déposés au siège social.
<b>Capital social initial</b>	1 107 450 €
<b>Capital social au 31/12/2023</b>	205 048 650 €
<b>Capital social statutaire</b>	500 000 000 €
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social commencera le 1 <sup>er</sup> avril 2021 et se terminera le 31 décembre 2021.

### 2. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI, sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans, et révocables uniquement par l'assemblée générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, soit par l'assemblée générale qui se tiendra en 2024, statuant sur les comptes de l'exercice 2023, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

Les membres élus à cette occasion, le seront :

- pour une durée de trois ans pour le premier tiers des membres élus ayant obtenu le plus grand nombre de voix,
- pour une durée de deux ans pour le deuxième tiers des membres élus,
- pour une durée d'un an pour le troisième tiers des membres élus ayant obtenu le moins grand nombre de voix.

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.

En cas de vacance par démission ou décès d'un ou de plusieurs des membres du Conseil, ce dernier peut entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Ils demeurent en fonction jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra soit le confirmer soit nommer un nouveau membre en remplacement du membre décédé ou démissionnaire. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Si, par suite de vacance par décès ou démission le nombre des membres du Conseil, devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel de candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Chaque année la société de gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du Comofi.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Depuis la dernière Assemblée Générale des associés en date du 29 mai 2024, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- **La Société WATERFORD** - Représentée par Monsieur Christophe BASTIDE
- **Monsieur Jean-Jacques TEISSEBRE**
- **Madame Sandrine REMON LE ROUX**
- **La Société TV PATRIMOINE** - Représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE
- **Monsieur Franck LEBORGNE**
- **Monsieur Julien RIBES**
- **Monsieur Philippe GOURDELIER**
- **Madame Valérie JACQUEMIN**
- **Monsieur Michel STEFANI**

### 3. AUTRES ACTEURS

#### 3.1. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société est gérée par la société de gestion de portefeuille Sofidy.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, Sofidy dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

<b>Siège social</b>	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société par actions simplifiée
<b>Numéro de RCS</b>	338 826 332 RCS Évry
<b>Objet social</b>	Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.

**Montant du capital** 565 328 €

**Répartition du capital** S.C.A. TIKEHAU CAPITAL : 100 %

#### **Conseil de Surveillance :**

- M. Pierre VAQUIER - Président du Conseil de Surveillance de Sofidy
- M. Henri MARCOUX
- M. Frédéric JARIEL
- Mme Emmanuelle COSTA

#### **Directoire :**

- M. Guillaume ARNAUD - Président
- M. Jean-Marc PETER - Directeur Général
- M. Jérôme GRUMLER - Directeur Général Délégué

La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

Les missions de la société de gestion sont énumérées à l'article 14 des statuts.

### 3.2. DÉPOSITAIRE

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 du Dépositaire énumérées à l'article 20.2 des statuts et dans le cadre de la convention signée par la SCPI sont :

- Suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,
- Garde des actifs,
- Contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.

La convention passée pour une durée indéterminée entre la SCPI et le Dépositaire peut être résiliée sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Les effets de la convention perdurent cependant jusqu'à ce qu'un établissement présentant les conditions requises pour être Dépositaire prenne ses fonctions.

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- L'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel il a délégué la conservation de titres financiers ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

### 3.3. COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT - 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine représentée par Monsieur Patrice MOROT, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 01/04/2021 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans.

### 3.4. EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE - 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex, a été désignée expert immobilier en évaluation par l'Assemblée générale constitutive du 01/04/2021 pour une durée de 5 ans à compter de l'exercice 2021.

Les relations entre l'expert et la société sont régies par une convention. L'ensemble du patrimoine de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les 5 ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

## 4. RÉCLAMATIONS

### 4.1. TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS PAR SOFIDY

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter Sofidy :

- Par courrier à l'adresse suivante : Sofidy - Service des associés - 303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Courcouronnes Cedex
- Par courriel à l'adresse : [reclamations.clients@sofidy.com](mailto:reclamations.clients@sofidy.com)
- En complétant le formulaire en ligne à l'adresse : <https://www.sofidy.com/formulaire-de-reclamation/>

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours ouvrables suivant sa date d'envoi.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa date d'envoi.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa date d'envoi.

### 4.2. MÉDIATION DE LA CONSOMMATION

Si le client, ou toute autre personne concernée, n'est pas satisfait de la réponse apportée à sa réclamation, il peut recourir à un médiateur. Pour ce faire, il peut s'adresser gratuitement soit au :

- Médiateur de l'AMF, ou au
- Médiateur de l'Assurance.

À noter que le choix du client ou toute autre personne concernée est définitif pour chaque réclamation.

#### 4.2.1. Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Le Médiateur de l'AMF intervient dans le cadre de toute réclamation qui entre dans son champ de compétence :

- Commercialisation de produits financiers,
- Gestion de portefeuille,
- Instruction sur OPC, etc.

Le médiateur de l'AMF peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante : Mme Marielle Cohen-Branche - Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers - 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
- Par formulaire électronique : <https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation>.

La charte de la médiation du médiateur de l'AMF est consultable sur le site de l'AMF : <http://www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF/Presentation.html>.

#### 4.2.2. Médiateur de l'Assurance

Le médiateur de l'Assurance intervient dans le cadre de toute réclamation concernant :

- Le contrat d'assurance,
- Le conseil fourni lors de la souscription d'un contrat d'assurance vie.

Le médiateur de l'assurance peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante : M. Arnaud Chneiweiss - Médiateur de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09,
- Par formulaire électronique : <https://www.mediation-assurance.org/constituer-mon-dossier/>.

La charte de la médiation du médiateur de l'Assurance est consultable sur le site dédié : <https://www.mediationassurance.org/Missions>.

#### 4.2.3. Plateforme de règlement en ligne des litiges de consommation

À défaut de médiateur compétent, la plateforme de règlement en ligne des litiges de consommation peut être utilisée par les clients ou toute autre personne concernée lorsque la réclamation porte spécifiquement sur un service en ligne :

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=FR>

### 5. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de Sofidy, 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes. Téléphone : 01 69 87 02 00.

Personne assumant la responsabilité de la Note d'information : M. Jean-Marc PETER.



## **VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS SCPI N° 21-06 DU 11 MAI 2021**

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente Note d'information le visa SCPI n° 21-06 en date du 11 mai 2021. Cette présente note a été actualisée le 10 juillet 2024.

Cette Note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

**Dénomination du produit :** SOFIDY EUROPE INVEST (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français).

**Identifiant d'entité juridique :** SCPI00004719

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ...% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> <li><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 80 % d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> <li><input type="checkbox"/> Avec un objectif social.</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ...%.	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

### QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST géré par Sofidy promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dispose également du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau et de déchets, accueil de la biodiversité) :
  - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.
- Social (mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact social positif) :
  - Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs.
- Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables) :
  - Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes.

### QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITÉ UTILISÉS POUR MESURER LA RÉALISATION DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIDY EUROPE INVEST met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIDY EUROPE INVEST, quatre indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000m<sup>2</sup> :

- Intensité énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

En plus des indicateurs susmentionnés et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous.

Piliers	N°	INDICATEURS
E	1	<b>Consommations énergétiques</b> réelles ou extrapolées en cas de data incomplète du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture ( <b>Parties Communes/Parties Privatives</b> ). Unité : kWhEF/m <sup>2</sup> /an
	2	<b>Émissions de GES</b> relatives au scope 1 et 2 du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture ( <b>Parties Communes/Parties Privatives</b> ). Unité : eqkgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
	3	Part du patrimoine couvert par l' <b>étude d'un écologue</b> . Unité : valeur
	4	Part du patrimoine présentant un <b>dispositif pertinent d'hébergement</b> de la biodiversité. Unité : valeur
	5	Part du patrimoine bénéficiant d'un <b>suivi des fuites des fluides frigorigènes</b> . Unité : valeur
	6	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une <b>étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR</b> . Unité : valeur
S	7	Pourcentage du patrimoine qui dispose de <b>plus de 2 offres alternatives aux véhicules thermiques</b> à proximité (transports en commun en priorité, puis trottinettes, vélo...). Détail des lignes, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel. Unité : valeur
	8	Pourcentage du patrimoine qui dispose de <b>plus de 2 offres de services différentes</b> . Détail des services, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel.
G	9	Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable. Unité : valeur
	10	Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l' <b>envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs</b> . Unité : valeur
	11	Part du patrimoine couvert par une <b>étude de résilience</b> par Bat-ADAPT ou équivalent. Unité : valeur

**QUELS SONT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS CONTRIBUENT-ILS À CES OBJECTIFS ?**

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>, à savoir 80 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

**- Énergies renouvelables**

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

**- Biodiversité**

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

**- Consommations énergétiques**

- Étendre les objectifs DEET<sup>1</sup> au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

(1) Dispositif Éco Énergie Tertiaire



**DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?**

SOFIDY EUROPE INVEST met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY EUROPE INVEST, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDY EUROPE INVEST, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

**COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NÉGATIVES ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION ?**

Sofidy a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020).
- Consommation énergétique en KWh/m<sup>2</sup>.
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total.

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds, ainsi que sur son site web.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Description
<b>Énergies fossiles</b>	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
<b>Efficacité énergétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores.	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>	18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 et Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers.	Le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
<b>Consommation d'énergie</b>	19. Intensité énergétique	KWh/m <sup>2</sup>	Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.

## Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

SOFIDY EUROPE INVEST souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.

SOFIDY EUROPE INVEST priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).

### ***DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ? DESCRIPTION DÉTAILLÉE :***

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier », afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



### **CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?**

Oui

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

#### **Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers**

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

#### **Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement**

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

#### **Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique**

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.

Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentés dans le tableau ci-dessus.

Ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.

Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

## QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

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 qualité de l'emplacement

Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :

- de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail,
- de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport,
- de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

### La qualité de l'actif

- qualité intrinsèque de l'actif (architecture, épaisseur de l'immeuble, hauteur sous plafond, efficacité capacitaire...),
- qualité du dossier technique (audits techniques pré-acquisition, performance énergétique, certificats et labels...),
- maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

### La qualité des locataires

- pérennité des flux de loyers,
- niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché,
- solidité financière du locataire (bonnes perspectives du secteur d'activité, lisibilité du modèle économique, qualité du management...).

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).

## **QUELLES SONT LES CONTRAINTES DÉFINIES DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?**

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY EUROPE INVEST, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes ;
- Les sources d'énergie, en vérifiant les équipements techniques présents sur l'actif immobilier ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Plus généralement, dans le cadre du label ISR, une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de Sofidy. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR du fonds et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans, et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note-seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note-seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, une réunion de suivi sera réalisée semestriellement avec la Direction Générale et le Service Gestion, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

## DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LE PRODUIT FINANCIER S'ENGAGE-T-IL À RÉDUIRE SON PÉRIMÈTRE D'INVESTISSEMENT AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

## QUELLE EST LA POLITIQUE MISE EN ŒUVRE POUR ÉVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire ne rentre pas dans le champ d'application de la Politique d'Exclusion du groupe Tikehau Capital.

Toujours lors de la phase de due diligence, une analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques est effectuée en utilisant un outil dédié et aligné avec les prescriptions de la Taxinomie européenne.

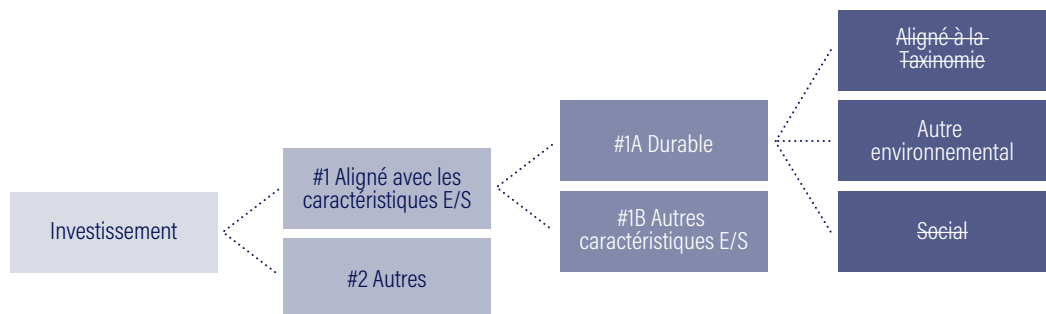
Par ailleurs, la société de gestion s'engage à travailler avec ses parties prenantes afin de réduire les impacts environnementaux et sociaux négatifs (par exemple : envoi d'éco-guides aux locataires, travail avec les Property Managers ou encore signature d'une annexe environnementale dans les baux).

## QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 20% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 80% des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
    - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
    - 100% ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
    - 0% ont un objectif social.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.



## COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS PERMET-ELLE D'ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.



## DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données seront mises à jour lorsque les critères pour les autres objectifs environnementaux seront adoptés par la Commission Européenne.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe consistant à ne pas causer de préjudice important).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

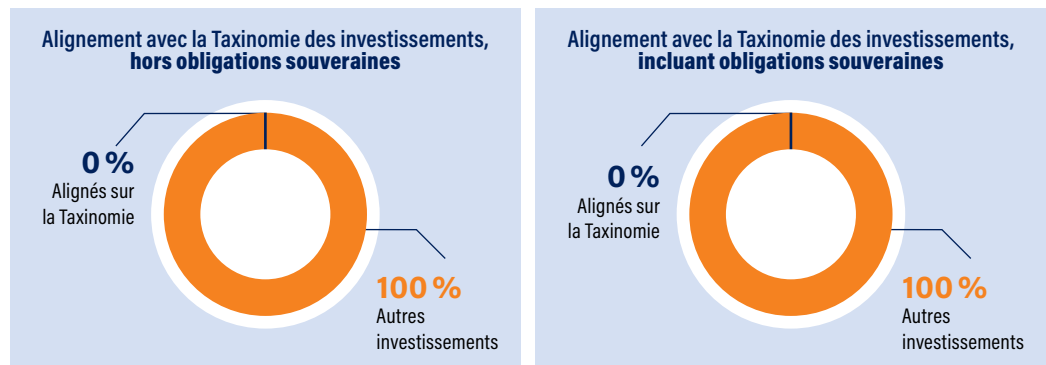
La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST vise à investir a minima sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a néanmoins des objectifs de durabilités, comme décrits ci-dessus.

Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

### LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE<sup>1</sup> ?

- Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire
- Non, SOFIDY EUROPE INVEST n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.



### QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0%	0%
% d'investissements en termes d'OPEX	0%	0%
% d'investissements en termes de CAPEX	0%	0%

### QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 80 %.

Par nature, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST sa contribution substantielle à ces enjeux.

1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.







#### QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



#### QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

Non concernée.



#### UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Non concernée.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

#### *COMMENT L'INDICE DE RÉFÉRENCE EST-IL ALIGNÉ EN PERMANENCE SUR CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?*

Non concernée.

#### *COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUR LA MÉTHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL À TOUT MOMENT GARANTI ?*

Non concernée.

#### *EN QUOI L'INDICE DÉSIGNÉ DIFFÈRE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHÉ LARGE PERTINENT ?*

Non concernée.

#### *OÙ TROUVER LA MÉTHODE UTILISÉE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DÉSIGNÉ ?*

Non concernée.



#### OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE D'AVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Une page dédiée à la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST est déjà consultable sur le site internet de Sofidy, rubrique « Nos Solutions ».

<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest/>

**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](mailto:sofidy@sofidy.com)  
**sofidy.com**

NF-SEI-072024-FR-1-1604 | Document réalisé par Sofidy

