

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

SOFIPRIME

Initiateur du PRIIPS : SOFIDY (www.sofidy.com) • Contact : sofidy@sofidy.com / 01 69 87 02 00

Autorité compétente : Autorités des marchés financiers (AMF) • Date de production du document d'informations clés : 30 mars 2018

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type

SOFIPRIME est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.

Objectifs

La SCPI SOFIPRIME a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La SCPI est investie principalement en immobilier de logements de qualité, situés de préférence dans les quartiers résidentiels recherchés parisiens.

À ce titre, les quartiers résidentiels des arrondissements centraux tels que le Marais, Les Champs-Élysées, le Faubourg du Roule, Notre-Dame, Saint-Germain-des-Prés, École Militaire, Plaine Monceau sont notamment privilégiés. Accessoirement, jusqu'à 30 % du patrimoine, la SCPI SOFIPRIME peut investir dans des locaux à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logements et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus.

La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale.

L'objectif de gestion vise à privilégier la recherche d'une performance orientée vers l'appréciation du prix de la part plutôt que le rendement immédiat, grâce à une politique d'investissement privilégiant les actifs présentant une décote à l'acquisition et une stratégie de revalorisation des actifs passant tant par l'optimisation de la rentabilité locative que par la réalisation de travaux d'amélioration voire de restructuration. Le taux de distribution potentiel de la SCPI, volontairement restreint, pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Investisseurs de détail visés

Personnes physiques souhaitant réaliser un investissement immobilier, sans contrainte de gestion, avec pour principal objectif l'appréciation potentielle du prix de la part et non la recherche de revenus complémentaires immédiats. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité ...) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

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

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Risque faible

Risque élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

Ce produit a été classé dans la classe de risques 3 sur 7, qui est une classe de risque modérée.

L'indicateur de synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Risque de perte en capital : ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de liquidité : vous pouvez vendre vos parts de gré à gré ou par le biais du marché secondaire organisé par la Société de Gestion et dont le fonctionnement est décrit dans la Note d'information. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou à un prix très décoté par rapport à la valeur de réalisation.

Scénarios de performance - Investissement de 10 000 €

Scénarios		1 an	5 ans	10 ans*
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 277 €	7 991 €	7 595 €
	Rendement annuel moyen	-17,2 %	-4,4 %	-2,7 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 320 €	11 968 €	16 773 €
	Rendement annuel moyen	-6,8 %	3,7 %	5,3 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 699 €	13 089 €	19 038 €
	Rendement annuel moyen	-3,0 %	5,5 %	6,6 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 099 €	14 323 €	21 624 €
	Rendement annuel moyen	1,0 %	7,4 %	8,0 %

* Période de détention recommandée.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 et 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer ni du cas où vous ne pourriez pas céder vos parts.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si SOFIDY n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

SOFIDY est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de SOFIDY n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (10 ans)
Coûts totaux ⁽¹⁾	2 787 €	5 918 €	8 414 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	27,9 %	8,2 %	4,0 %

(1) Y compris les frais d'exploitation immobilière (représentant environ 1,7 % de la valeur de la SCPI en 2017).

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,4 %	L'incidence des coûts (déjà inclus dans le prix) que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit
	Coûts de sortie	Non applicable	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	2,0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents ⁽¹⁾	1,6 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	Non applicable	L'incidence des commissions liées aux résultats
	Commission d'intéressement	Non applicable	L'incidence des commissions d'intéressement

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

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période de détention recommandée est d'au moins 10 ans.

Vous pouvez à tout moment placer un ordre de vente dans le carnet d'ordre. Les ordres sont exécutés mensuellement dès l'établissement d'un prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Vous pouvez à tout moment céder vos parts à un tiers sans l'intervention de la société de gestion. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Les modalités de sortie sont indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet de SOFIDY (<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofiprime>).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou SOFIDY (303, square des Champs Élysées - 91026 Évry Cedex / sofidy@sofidy.com).

Une procédure en cas de réclamation est disponible sur le site de SOFIDY (www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires).

Autres informations pertinentes ?

Pour plus de détails sur SOFIPRIME, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou SOFIDY (01 69 87 02 00 / sofidy@sofidy.com).

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