

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

## Objectif :

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 aux dispositions légales et réglementaires applicables, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés

## Produit :

### SELECTIRENTE

Initiateur du PRIIPS : SOFIDY (www.sofidy.com)

Contact : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations

Autorité compétente : Autorité des marchés financiers (AMF)

Date de production du document d'informations clés : 30 octobre 2019

**Avertissement :** Vous êtes sur le point d'investir dans un actif financier complexe nécessitant une bonne compréhension de l'opération d'investissement et de la nature du produit

## En quoi consiste ce produit ?

### Type

SELECTIRENTE (la Société) est une SIIC cotée en bourse sur Euronext Paris.

Il s'agit d'un placement à long terme. Il est donc recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 5 ans.

### Objectifs

SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

La Société s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement. La stratégie de développement de la Société repose sur deux axes : à titre principal l'investissement en immobilier commercial de qualité en centre-ville, accompagné d'une seconde stratégie complémentaire, plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation. La Société a recours à l'endettement.

L'objectif de gestion est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valorisation de la Société sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti.

### Investisseurs de détail visés

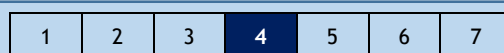
Tout investisseur professionnel ou non professionnel souhaitant réaliser un investissement en foncière cotée avec pour principaux objectifs la perception dividendes ainsi que l'appréciation de la valorisation de la Société (sans garantie).

Les actions de foncières cotées 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 actions de foncières cotées sont à considérer par l'investisseur lors de l'investissement.

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

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

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant **5 années**.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant 5 ans, avec un risque accentué de potentielle moins-value.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur 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 de crise de liquidité

Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen. Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que la capacité de la Société à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** Ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.

**Risque de marché :** la performance et la liquidité de votre investissement sont soumises à l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des actions des foncières cotées.

**Risque de liquidité :** SELECTIRENTE est une foncière cotée en bourse sur Euronext Paris. Néanmoins, en cas d'absence de contreparties à l'achat au prix souhaité, vous ne pourrez pas céder vos parts ou à un prix très décoté par rapport à la valeur de la Société.

## Scénarios de performance

Investissement 10 000 €		1 an	3 ans	5 ans
Scénarios				(période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	4 548 €	5 889 €	4 918 €
	Rendement annuel moyen	-54,52%	-16,17%	-13,22%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 858 €	9 096 €	9 866 €
	Rendement annuel moyen	-11,42%	-3,11%	-0,27%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 919 €	13 331 €	16 274 €
	Rendement annuel moyen	9,19%	10,05%	10,22%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	13 992 €	20 307 €	27 905 €
	Rendement annuel moyen	39,92%	26,61%	22,77%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 3 et 5 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,

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

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

Les actionnaires de SELECTIRENTE ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion SOFIDY.

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

Les revenus de la Société sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la Société. Le défaut de SOFIDY n'aurait aucun impact sur les actifs de la Société.

## 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. 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 tel 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 3 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (5 ans)
Coûts totaux <sup>(1)</sup>		371 €	1 114 €	1 856 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an		3,71%	2,98%	2,41%

(1) Y compris les frais d'exploitation immobilière (représentant environ 1,3 % de la capitalisation moyenne en 2018)

## 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	Non applicable	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	0,47%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents <sup>(1)</sup>	1,94%	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 ?

Il s'agit d'un placement à long terme, la période de détention recommandée est d'au moins 5 ans.

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris, vous pouvez vous en séparer en plaçant un ordre de vente en bourse par l'intermédiaire de votre établissement financier.

En cas d'absence de contreparties à l'achat au prix souhaité, vous ne pourrez pas céder vos parts ou à un prix très décoté par rapport à la valeur de la Société. La revente des parts n'est pas garantie.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant la Société ou le comportement de son initiateur peut être adressée à SOFIDY (par courrier à l'adresse suivante: SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex, ou par courriel : [reclamations.clients@sofidy.com](mailto:reclamations.clients@sofidy.com)). SOFIDY s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations de Sofidy : [www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires](http://www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires)

Dans le cas où une réclamation auprès de SOFIDY ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02. Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.

## Autres informations pertinentes :

Pour plus de détail sur la Société, vous pouvez contacter votre conseiller habituel.

La documentation relative à la SELECTIRENTE (notamment le dernier document de référence et les derniers communiqués de presse) est disponible sur le site internet de SELECTIRENTE (<https://www.selectirente.com>).