



## SOFIDY PIERRE EUROPE, élargissez votre patrimoine à l'immobilier européen

### 1. PRÉSENTATION DE L'OPCI

**SOFIDY PIERRE EUROPE** est un OPCI Grand Public créé et géré par la Société de Gestion Sofidy. Cette solution d'épargne immobilière est accessible dans le cadre des contrats d'assurance vie, d'un compte-titres, ou directement auprès de Sofidy.

Ce nouvel «outil de diversification clé en main» constitue une alternative innovante à l'investissement «immobilier physique» tout en offrant une plus grande disponibilité de votre épargne (dans la mesure où elle n'est pas totalement investie sur de «l'immobilier physique»).

L'objectif de **SOFIDY PIERRE EUROPE** est de pouvoir proposer à l'épargnant une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur du capital investi sur un horizon de détention long terme. Il convient de préciser que cet objectif est non garanti.

**SOFIDY PIERRE EUROPE** est un OPCI labellisé ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

### Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Les actions de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 à 10 ans. 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 ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds.

### 2. UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE QUI ALLIE ACTIFS PHYSIQUES ET ACTIFS FINANCIERS

Sofidy Pierre Europe permet d'associer « immobilier réel » et « actifs financiers », en investissant tout à la fois dans :

**Des actifs financiers orientés majoritairement vers le secteur de l'immobilier**, (titres de sociétés immobilières cotées, OPCVM immobiliers, etc.) et **vers des OPCVM diversifiés** présentant une volatilité mesurée. L'évolution à la hausse et à la baisse des sociétés foncières est liée à l'évolution des marchés financiers.

**Un parc immobilier physique**, constitué principalement de commerces et de bureaux situés dans les zones de croissance les plus dynamiques de l'Union européenne (selon l'analyse de la Société de Gestion).

**Des liquidités**, (actifs monétaires, dépôts à terme, bon du trésor, etc.).

### SPÉCIFICITÉS DU FONDS

#### Investisseurs concernés

Cette SPPICAV est destinée aux investisseurs recherchant une performance liée au secteur immobilier à long terme. La SPPICAV peut être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation, ou tout autre équivalent, mais également au travers de fonds d'épargne salariale.

Éligible Assurance vie : OUI

Éligible Compte-titres : OUI

Éligible au nominatif auprès de Sofidy : OUI

### CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique : SPPICAV  
Société de Placement  
à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable sous forme  
de Société Anonyme à conseil  
de surveillance

Typologie : OPCI Grand Public

Thématique : Européenne

Date de création : Janvier 2018

Fréquence de valorisation : Bi-mensuelle

Dépositaire : CACEIS BANK

Devise : Euro

Horizon de placement : 8 ans

### TYPLOGIES D'ACTIONS

Classe d'actions : A/C I/C

Code ISIN : FR0013260262 FR0013260288

### PROFIL DE RISQUE

Risque faible Risque élevé

1 2 3 4 5 6 7

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. La SPPICAV investit majoritairement en immobilier, elle présente donc un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque associée à cette SPPICAV n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Le capital investi par l'actionnaire dans la SPPICAV n'est ni garanti ni protégé.

### 3. DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - ESG

**SOFIDY PIERRE EUROPE** est labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier durable ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SPPICAV. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pris en compte sur l'ensemble des actifs, dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable.

#### Sur la poche de patrimoine immobilier

La SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



#### ENVIRONNEMENT

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

- En visant des consommations d'énergie et un niveau d'émissions de gaz à effet de serre du patrimoine immobilier inférieurs à la moyenne des classes d'actifs comparables,
- En renforçant le nombre de flux de déchets distincts triés à la source.



#### SOCIAL

##### Objectif de contribution à la mobilité douce et aux services :

- En privilégiant les actifs proches des transports publics et de solutions de mobilités douces,
- En privilégiant les actifs proches des aménités (commerces, services publics...).



#### GOVERNANCE

##### Objectif d'intégrer une vision de long-terme sur la détention de nos actifs :

- En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques,
- En étudiant des scénarii de réversibilité des actifs,
- En engageant nos parties prenantes via la signature de Chartes ESG.

L'intégration de ces objectifs dans la gestion et l'investissement de SOFIDY PIERRE EUROPE poura entraîner des investissements supplémentaires. Néanmoins, l'intégration des investissements inhérents aux critères en amont (démarches d'acquisition) et en aval (gestion d'actif) permettra d'assurer une meilleure résilience du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver sa valeur.

Les investissements de la SPPICAV sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG, de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec l'objectif de gestion extra-financière selon une approche durable et continue de la performance extra-financière des actifs immobiliers.

Cette approche est fondée sur 17 thématiques et 46 critères ESG, répartis en trois catégories (25 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 14 critères sociaux tels que notamment l'impact territorial positif et la proximité des transports en commun, et 7 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition sur la base d'une grille ISR unique pour tous les actifs, et chaque actif disposera d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

#### Sur la poche de valeurs mobilières

La SPPICAV applique une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme. Pour SOFIDY PIERRE EUROPE, favoriser des émetteurs avec de bonnes pratiques permet également de réduire les risques sur la durée d'investissement.

La prise en compte de critères ESG est étroitement liée à la stratégie des fonds actions, et sert à valider l'éligibilité des entreprises aux fonds. Le caractère ESG est ainsi pris en compte au niveau du titre détenu mais également au niveau du portefeuille dans sa globalité.

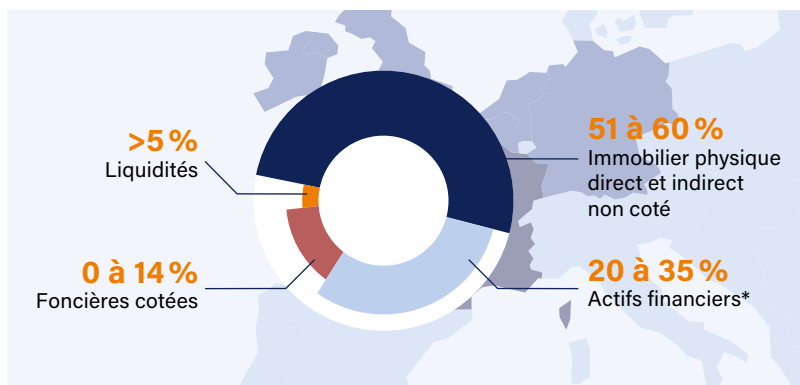
Les enjeux matériels pris en compte et qui peuvent être intégrés dans la notation en fonction de l'exposition d'une société, comprennent :

- L'éthique des affaires et la corruption ;
- L'impact social et environnemental des produits ;
- Les relations avec les communautés locales ;
- La gestion du capital humain ;
- La santé et la sécurité des collaborateurs ;
- L'impact carbone des activités ;
- L'utilisation des sols et biodiversité ;
- L'émission et gestion des déchets ;
- Les droits de l'Homme (employés et fournisseurs) ;
- La sécurité et la confidentialité des données.



Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SPPICAV disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet : <https://www.sofidy.com/notre-documentation/#SPE>

#### 4. L'ALLOCATION CIBLE



\* Dont des actifs ayant un sous-jacent immobilier représentant un minimum de 10% de l'actif de la SPPICAV.

#### 5. UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT PAN EUROPÉENNE

La stratégie d'investissement de la poche immobilière de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE s'appuie sur une sélection minutieuse des zones géographiques faisant ressortir de bonnes perspectives de croissance et de valorisation immobilière dans le temps selon l'analyse de la Société de Gestion.

Le programme d'investissement de SOFIDY PIERRE EUROPE cible principalement les actifs de bureaux et de commerces situés en France, dans le reste de la zone Euro, en privilégiant les pays du Nord de l'Europe (Allemagne, Pays-Bas, Benelux), et à titre accessoire dans le reste de l'Europe. À titre complémentaire, les actifs issus des secteurs hôteliers, touristiques, de la santé, des loisirs, ou du marché résidentiel, pourront être acquis s'ils :

- se positionnent sur un secteur géographique porteur ;
- présentent un modèle économique lisible ;
- offrent des perspectives de valorisation sur le long terme, selon l'analyse de la Société de Gestion.

L'investissement dans des actifs financiers a pour objectif de compléter la stratégie immobilière de SOFIDY PIERRE EUROPE. Cette poche investie en actifs financiers vise principalement à :

- gérer la disponibilité de votre épargne (dans la mesure où elle n'est pas totalement investie en « immobilier physique »). Pour rappel, le délai maximum des rachats est de 2 mois\*\* ;
- diversifier les risques en exposant le fonds à plusieurs secteurs d'activités.

\*\* Hors circonstances exceptionnelles telles que décrites dans le prospectus.

#### MENTIONS LÉGALES

Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2021. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIDY PIERRE EUROPE sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. L'OPCI grand public Sofidy PIERRE EUROPE est un FIA (Fonds d'investissement alternatif), ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers l'agrément SPI20170043, en date du 5 septembre 2017. Mis à jour en février 2022. Photos : Shutterstock. Photos non contractuelles.

#### FRAIS ET COMMISSIONS

##### Commission de souscription maximum TTC

Commission acquise à l'OPCI	3,50 %
Commission non acquise	Actions A 4 %
à l'OPCI	Actions I 1,90 %

##### Frais de fonctionnement et de gestion maximum TTC

Actions A	2,25 %
Actions I	1,13 %

##### Minimum de souscription initial

Actions A	1 000 €
Actions I	100 000 €

#### GESTIONNAIRE

##### Société de Gestion : Sofidy SAS

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 7,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2021, Sofidy gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 4 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

**Siège social :** Évry Cedex

**Date de création :** 1987

**Encours gérés au 31/12/2021 :** 7,6 Mds €

**Gérant de l'OPCI :** Peter Viens