



## 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. Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats produits se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### 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.

La SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



#### ENVIRONNEMENT

**Performance énergétique, énergies renouvelables et émissions de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité**

**• Atténuer le changement climatique :**

- Renforcer les processus de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES associées.
- Mettre en place des dispositifs et équipements permettant de les réduire.

**• Réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes :**

- Encourager les actions en faveur de la biodiversité ainsi que la gestion responsable des espaces verts sur nos actifs.



#### SOCIAL

**Mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact territorial positif**

**• Assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables :**

- Privilégier les actifs proches des transports en commun.
- Faciliter les mobilités électriques et douces au sein et à proximité du bâtiment.

**• Garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés :**

- Assurer l'accès des locataires à des services sur site ou à proximité.



#### GOVERNANCE

**Résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables et certifications**

**• Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG :**

- Développer et diffuser un éco-guide à destination des locataires.
- Intégrer des annexes environnementales dans les baux et encourager l'organisation régulière de Comités Verts avec les locataires.
- Intégrer des clauses ESG dans les mandats avec les Property Managers et encourager l'organisation régulière de Comités ESG.

**• Améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique :**

- Comprendre les risques physiques climatiques auxquels sont exposés les actifs.
- Développer des plans d'action associés à ces risques pour améliorer la résilience des actifs.

L'intégration de ces objectifs dans le choix des acquisitions et dans la gestion des actifs de SOFIDY PIERRE EUROPE pourra impliquer des investissements supplémentaires visant à accroître la valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc à préserver le rendement potentiel attendu.

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.

En pratique, chacun des actifs immobiliers de SOFIDY PIERRE EUROPE est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les critères de cette grille sont déclinés en fonction des typologies de bâtiments gérées par le fonds (bureaux, commerces de pied d'immeuble, autres commerces/logistique, tourisme et résidentiel), et de la phase de vie du bâtiment (à savoir en exploitation ou au cours d'un projet de développement).

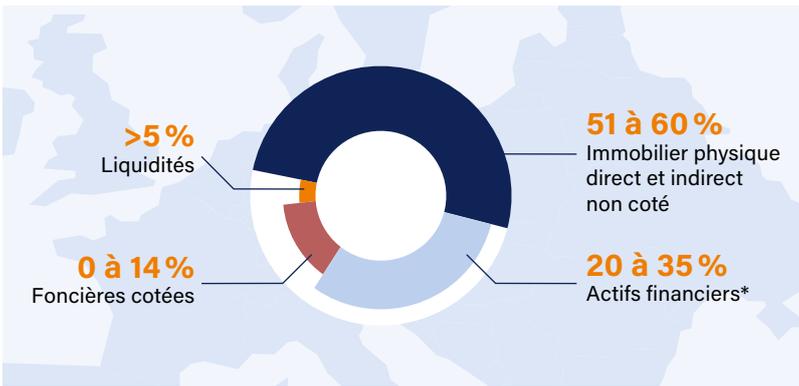
Chaque actif disposera d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

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 :



[www.sofidy.com/documentation/sofidy-pierre-europe](http://www.sofidy.com/documentation/sofidy-pierre-europe)

## 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 ou plafonnement des demandes de rachats tels que décrits 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 31/12/2024. 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. Ceci est un document publicitaire. 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 mai 2025.



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 - 91080 Évry-Courcouronnes | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

## FRAIS ET COMMISSIONS

### Commission de souscription maximum TTC

Commission acquise à l'OPCI 3,5% TTC Maximum (Taux appliqué depuis le 15/12/2023 : 0%)

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

### Frais de fonctionnement et de gestion maximum TTC

Actions A 2,25% dont 1,75% pour la Société de Gestion

Actions I 1,13% dont 0,63% pour la Société de Gestion

### Commission de mouvement TTC

Actions A et I 1,2%

### 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 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2024, Sofidy gère pour le compte de plus de 64 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

**Siège social :** Évry

**Date de création :** 1987

**Encours gérés au 31/12/2024 :** 8,6 Mds €