



# Informations clés pour l'investisseur

## SPPICAV SOFIDY PIERRE EUROPE - ACTIONS A (ISIN : FR0013260262)

Société de Placement à Prépondérance Immobilière (SPPICAV) sous la forme de SA non-coordonnée soumise au droit Français.  
 Société de gestion de portefeuille : Sofidy SAS

*Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce support et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.*

## OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion a pour objectif de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de ses actions sur un horizon de détention de long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investie en immobilier. La SPPICAV adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers et financiers. La SPPICAV est labellisée ISR.

La SPPICAV investit dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement commerces et bureaux, mais également, hôtels, résidences gérées, campings, résidentiel géré, activités, logistique, en France, dans le reste de la zone Euro et, à titre accessoire, dans le reste de l'Europe (Royaume-Uni et Suisse notamment), ainsi que dans des actifs financiers orientés notamment vers le secteur immobilier.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en employant 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 immobiliers, selon les méthodes dites « Best-In Progress ». Cette approche est fondée sur 17 thématiques et 46 critères ESG (25 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).

Chacun des actifs immobiliers de la SPPICAV est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note-seuil définie par la SPPICAV devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale.

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SPPICAV, le champ d'étude peut ne concerner que 90 % des actifs immobiliers : cette exception de 10 % concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis.

Limites méthodologiques sur la poche immobilière :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe ;
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies en interne par les Property Managers et en externe via des prestataires externes.

La poche financière est gérée en tenant compte d'une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme, selon une méthode dite « Best-in-Universe ».

Le filtre ESG « best-in-univers » vise à réduire l'univers d'investissement thématique en excluant les 20 % des émetteurs les moins bien notés par Sustainalytics au sein de tout l'univers d'investissement thématique (exemple de critères pris en compte Environnement : impact carbone des activités, promotion des baux verts/Social : santé et sécurité des usagers des bâtiments et alignement avec les politiques d'urbanisme locales/Gouvernance : l'éthique des affaires et relation avec des contreparties sensibles).

Afin de s'assurer du bon respect des objectifs de la politique d'investissement responsable, SOFIDY s'assure qu'au moins 90 % de l'univers d'investissement et de la poche financière, en termes de nombre de lignes, fait l'objet d'une notation ESG.

Dans la limite de maximum 10 % de l'actif total, l'OPCI pourra sélectionner des valeurs non couvertes par l'analyse de notre prestataire.

Limites méthodologiques sur la poche financière :

- Le recours à une agence de notation extra-financière externe (Sustainalytics) et le développement de la grille d'analyse ESG interne avec l'aide d'un prestataire externe (INDEFI) peut conduire à un manque de transparence et d'exhaustivité sur les indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des émetteurs, des délais dans la mise à jour des informations que l'équipe de gestion ne contrôle pas, et des difficultés pour contrôler la pertinence et la qualité des notations ;
- L'investissement dans des valeurs non couvertes par l'analyse de l'agence de notation extra-financière externe (au maximum 10 % de la poche financière, en termes d'actif net et de nombre de lignes).

L'allocation de l'actif de la SPPICAV respecte les ratios cibles et réglementaires suivants :

- Immobilier direct et indirect non coté : de 51 % à 70 % de l'actif brut de la SPPICAV, (avec une cible à 60 %),
- Immobilier direct non coté + Actions de foncières cotées : minimum de 60 % de l'actif brut de la SPPICAV,
- Actions de foncières cotées : maximum de 14 % de l'actif brut de la SPPICAV,
- Actifs financiers (hors actions de foncières cotées) : de 20 % à 35 % de l'actif brut de la SPPICAV,
- Actifs financiers (y compris actions de foncières cotées) ayant un sous-jacent immobilier et secteurs connexes : minimum de 10 % de l'actif brut de la SPPICAV,
- Liquidités : minimum de 5 % de l'actif net de la SPPICAV.

Étant précisé qu'en cas de crise de liquidité ou de retournement du marché immobilier la poche immobilière pourrait mécaniquement atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV.

Jusqu'à 3 ans après la date d'agrément de la SPPICAV, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus, notamment compte tenu des délais nécessaires à la réalisation d'une acquisition immobilière.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers. En outre, des emprunts d'espèces limités à 10 % de la valeur des actifs financiers peuvent être effectués.

Des instruments financiers à terme peuvent être utilisés exclusivement à titre de couverture de taux et de change.

La valeur liquidative est bimensuelle. Les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chez le dépositaire au plus tard avant 12 heures la veille de la date d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées selon les modalités prévues dans le prospectus de la SPPICAV. Le délai maximum de règlement des rachats est de 2 mois.

Compte tenu de l'univers d'investissement de la SPPICAV, essentiellement en immobilier, et des frais inhérents à ce type d'actifs, ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 8 ans.

## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

### À risque plus faible

Rendement potentiellement plus faible

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

### À risque plus élevé

Rendement potentiellement plus élevé

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.

**RISQUES IMPORTANTS NON PRIS EN COMPTE DANS L'INDICATEUR :**

- **Risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers** : en période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.
- **Risque lié au recours à l'endettement** : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV, sa performance, mais également les risques de perte.
- **Risque de liquidité** : il est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers

physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

- **Risque lié à la concentration des investissements immobiliers** : pendant sa phase de constitution et de montée en puissance, la SPPICAV peut momentanément être exposée à un nombre restreint d'actifs immobiliers.
- **Risque lié au crédit et au taux** : il représente le risque de dégradation de la qualité de signature de l'émetteur ou de celui de sa défaillance, ou le risque lié à l'évolution des taux d'intérêt qui peut concerner certains investissements. Ces événements sont susceptibles d'impacter la valeur des actifs de la SPPICAV.

**FRAIS**

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SPPICAV y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle de votre investissement dans l'OPCI.

**Frais ponctuels avant ou après investissement**

<b>Frais d'entrée</b>	7,50 % TTC de l'actif net de la SPPICAV maximum
- dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	3,50 % TTC de l'actif net de la SPPICAV maximum
<b>Frais de sortie</b>	Néant
- dont frais sortie acquis à l'OPCI*	Néant

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

**Frais prélevés par le fonds sur l'année 2021**

<b>Frais d'entrée</b>	1,87 % de l'actif net réévalué (maximum 4,45 % TTC)** :
- frais de gestion et de fonctionnement	- 1,36 % de l'actif net réévalué (maximum 2,25 % TTC)**
- frais d'exploitation immobilière	- 0,50 % de l'actif net réévalué (maximum 2,2 % TTC)**

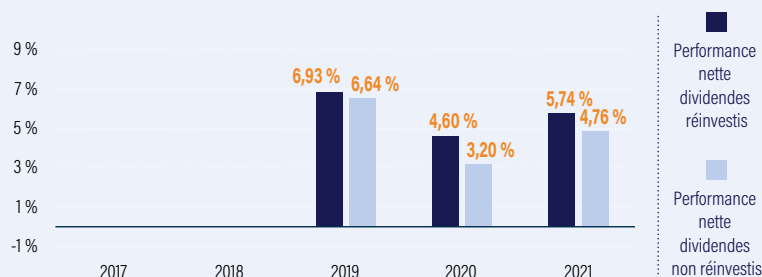
**Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances**

<b>Commission de performance</b>	Néant
----------------------------------	-------

\* Ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs.

\*\* Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Il exclut les frais de transactions excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section 6 du prospectus de la SPPICAV, disponible sur le site de la Société de Gestion : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

**PERFORMANCES PASSÉES**

La SPPICAV a été constituée le 30 janvier 2018. La devise de référence est l'euro. Les performances passées sont présentées frais inclus. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**INFORMATIONS PRATIQUES**

Le dépositaire est CACEIS BANK.

La valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur son site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

Le dernier prospectus et les derniers documents d'informations périodiques réglementaires, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur son site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre commercialisateur de l'OPCI.

La responsabilité de Sofidy ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de la SPPICAV. L'OPCI est constitué sous la forme d'une SA, la Société de Gestion Sofidy agit en tant que Directeur Général Unique de l'OPCI. Les statuts prévoient la constitution d'un Conseil de Surveillance dont les modalités de fonctionnement sont détaillées dans le prospectus.

Cet OPCI est agréé et réglementé par l'AMF. La Société de Gestion Sofidy [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com), est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Les informations-clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 18 juillet 2022.