



Document d'Informations Clés

SOFIDY PIERRE EUROPE - Action A - Code ISIN : FR0013260262

Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Sofidy en ce qui concerne ce document d'informations clés - Sofidy est agréée en France sous le n° GP-07000042 et réglementée par l'AMF - Groupe d'appartenance : Tikehau Capital - Date de publication du document d'informations clés : 1^{er} janvier 2023

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.

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

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SA soumise au droit français.

OBJECTIFS

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 POCHÉ 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.

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.

MODALITÉS DE SORTIE

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

NOM DU DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

L'OPCI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un objectif d'investissement d'au moins 8 ans, à l'exclusion des investisseurs dits US Person comme définis dans le Prospectus et de ceux qui recherchent une protection du capital. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SPPICAV (notamment le dernier rapport annuel, le prospectus et les statuts) et toute autre information pratique (y compris la dernière valeur liquidative) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-pierre-europe/>).

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur 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.

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.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur : les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

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.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement 10 000 €		1 an	8 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios			
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 670 € -13,30 %	8 291 € -2,31 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 753 € -2,47 %	10 415 € 0,51 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 936 € -0,64 %	12 084 € 2,39 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	10 101 € 1,01 %	13 793 € 4,10 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous 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 ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI.

L'investissement dans un OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

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.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 €		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans)
Coûts totaux	579 €	1 638 €
Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾	5,67 %	2,72 %

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,68 % avant déduction des coûts et de 2 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	3,5% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	338,16 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	Non applicable
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation⁽²⁾	1,36% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	139,07 €
Coûts de transaction	1,00% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	102,02 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Non applicable

(2) Dont 0,50% de frais d'exploitation immobilière.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum à compter de l'achat des actions/parts de l'OPCI.

Vous pouvez demander à tout moment le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de la société de gestion. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu), étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par le

dépositaire, est de 8 jours. Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de 2 mois.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat prévues dans le prospectus de l'OPCI, ainsi que sa valeur liquidative sont accessibles sur le site internet de Sofidy : <https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-pierre-europe/>
Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant l'OPCI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cet OPCI ou qui vend cet OPCI peut être adressée à Sofidy (par courrier à l'adresse suivante : Sofidy - Service des associés - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, ou par courriel : 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 clients de Sofidy : www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus de détail sur Sofidy Pierre Europe, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Sofidy (01 69 87 02 00 / sofidy@sofidy.com).

Classification SFDR : Article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de Sofidy.

Les informations relatives aux performances passées de l'OPCI depuis sa création sont disponibles sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-pierre-europe/>).

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.