



OPCI grand public investi en immobilier européen - ACTIONS A



SOFIDY Pierre Europe est un OPCI Grand Public développé par SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille.

Cette solution d'épargne immobilière est accessible dans le cadre des contrats d'assurance-vie, des compte-titres, ou directement auprès de SOFIDY.

SOFIDY Pierre Europe est un nouvel « outil de diversification clé en main » qui constitue une alternative innovante à l'investissement « immobilier physique », en associant "immobilier réel" et "actifs financiers" orientés majoritairement vers le secteur de l'immobilier.

COMMENTAIRE DE GESTION

Votre OPCI termine l'année 2021 sur une valeur liquidative de 117,22 € et une performance annuelle de +5,74 %⁽¹⁾ dividendes réinvestis. Depuis sa création le 30 janvier 2018, SOFIDY Pierre Europe a ainsi délivré une performance annuelle moyenne de 4,82 %⁽¹⁾ dividendes réinvestis.

En décembre, votre fonds a procédé aux acquisitions immobilières suivantes :

- Des surfaces de bureaux situées dans le quartier de Gerland à Lyon pour un montant de 7,3 M€ ;
- Des surfaces de bureaux situées à Saint-Herblain au cœur de l'agglomération nantaise pour un montant de 4,3 M€ ;
- Un immeuble de bureaux au centre de Dublin (Irlande), aux côtés de trois autres fonds gérés par SOFIDY, pour un montant de 8,3 M€ ;
- Un immeuble résidentiel à Saint-Maur-des-Fossés (94) pour un montant de 1,1 M€ ;
- Trois boutiques de pied d'immeuble, à Vannes (56), Paris 7^{ème} et Arcachon (33) pour un montant total de 2,0 M€.

Votre OPCI est engagé dans de nouvelles acquisitions pour un montant de 28,6 M€ à Halle sur Saale (proche de Leipzig en Allemagne), à Bonn (Allemagne) et à Dublin (Irlande).

SOFIDY Pierre Europe affiche en 2021 un Taux d'Occupation Financier (TOF) de 99,76 % et un taux de recouvrement des loyers de 96,19 %, témoignant de la performance opérationnelle des équipes malgré le contexte persistant de crise du COVID-19 en 2021.

La poche financière de votre OPCI, composée en majorité de foncières cotées et de l'OPCVM immobilier SOFIDY Sélection 1, a contribué à hauteur de 56 % à la performance du fonds en 2021, portée par la gestion de conviction des spécialistes en titres cotés de SOFIDY et TIKEHAU Capital.

N.B : Il est précisé que la société de gestion SOFIDY ne perçoit aucune commission de gestion sur la quote-part de l'actif net de SOFIDY Pierre Europe investie dans les fonds gérés par SOFIDY ou toute entité du Groupe TIKEHAU Capital.

⁽¹⁾ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
Date de création	30/01/2018
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	Supérieure à 8 ans

Société de Gestion	SOFIDY SAS
Gérant	Peter Viens
Valorisateur / Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	KPMG

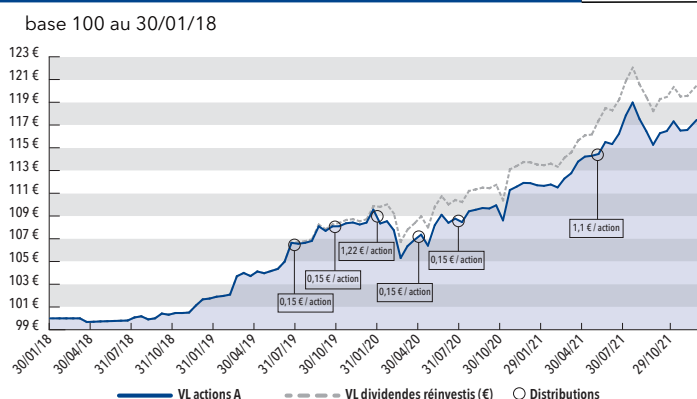
Souscription des Actions A Code ISIN : FR0013260262	En assurance-vie, en compte-titres ou en direct auprès de SOFIDY
Valorisation	Bi-mensuelle
Centralisation	Avant 12h00 la veille de la date d'établissement de la VL
Commission acquise au fonds	3,5 % TTC
Commission non acquise au fonds	4,0 % TTC maximum
Frais de gestion annuels	2,25 % TTC de l'actif net dont 1,75 % TTC pour la Société de Gestion
Commission de mouvement	1,2 % TTC

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Actif net	195 440 392 €
Valeur liquidative Actions A	117,22 €
Nombre d'Actions A	1 266 721,57
Volatilité 12 mois	3,38 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	42
Nombre de lignes financières du portefeuille	29

ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS A DEPUIS LA CRÉATION

Au 31 décembre 2021



VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A

	3 mois	6 mois	1 an	YTD 2021	Depuis l'origine
Brute	+1,70 %	+1,65 %	+4,76 %	+4,76 %	+17,22 %
Dividendes réinvestis	+1,70 %	+1,65 %	+5,74 %	+5,74 %	+20,24 %

	2018	2019	2020	2021	2022
Brute	+1,67 %	+6,64 %	+3,20 %	+4,76 %	N/A
Dividendes réinvestis	+1,67 %	+6,93 %	+4,60 %	+5,74 %	N/A

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

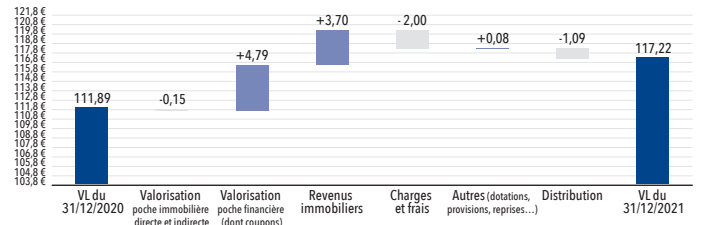
	Date d'acquisition	% de détention	Typologie	Prix d'acquisition droits inclus (M€)
Immeuble de bureaux à Suresnes	27/09/2019	10 %	Bureaux	12,9
Immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzburg en Autriche	04/05/2019	100 %	Mixte	12,6
Immeuble de bureaux à Lyon	22/10/2020	100 %	Bureaux	8,7
Actif de logistique au Haillan (Bordeaux)	15/11/2019	100 %	Logistique	8,3
Immeuble de bureaux Fitzwilliam à Dublin en Irlande	21/12/2021	25 %	Bureaux	8,2
Immeuble de bureaux à Lyon (69007)	27/12/2021	100 %	Bureaux	7,3
Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles	29/03/2018	33 %	Commerces	7,2
Immeuble de bureaux à Paris (75020)	24/06/2021	100 %	Bureaux	6,0
Immeuble de bureaux à Montpellier	09/03/2020	100 %	Bureaux	5,8
Immeuble de bureaux Harcourt à Dublin en Irlande	22/07/2021	25 %	Bureaux	5,7



MÉTHODE DE VALORISATION

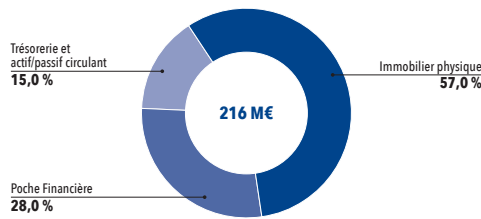
Immobilier physique	Valeur d'expertise
Titres de société à prépondérance immobilière	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL

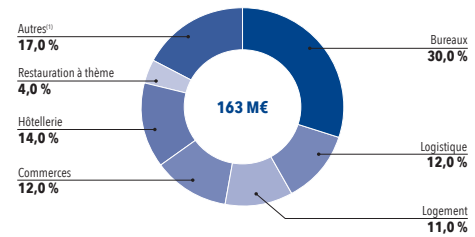


RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS PAR PRINCIPAUX TYPES DE SOUS-JACENTS

En % de l'actif brut



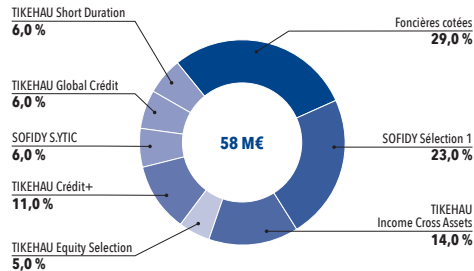
RÉPARTITION SECTORIELLE DE L'OPCI



(1) Actifs de diversification liés à la poche financière

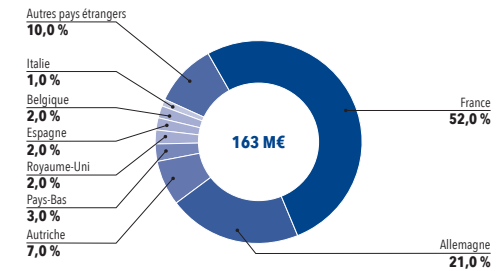
Note : Répartition basée sur l'actif brut de l'OPCI hors trésorerie et actifs/passifs circulants.

RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



Note : La poche financière représente 28,0 % de l'actif brut.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'OPCI



Note : Répartition basée sur l'actif brut de l'OPCI hors trésorerie et actifs/passifs circulants.

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI* avec 6,7 milliards d'euros d'en cours immobiliers sous gestion au 31/12/2020, SOFIDY est un gestionnaire d'actifs de référence en France et en Europe. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale de TIKEHAU Capital.

* Source : IEIF - 2020.

Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des Points marché, Reporting Mensuels et Interviews vidéos de nos gérants sur www.sofidy.com



Suivez-nous :

- [www.twitter.com/sofidy](https://twitter.com/sofidy)
- www.linkedin.com/company/groupe-sofidy
- www.youtube.com/sofidy-am
- www.sofimap.fr

AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS

Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Engagement non contractuel. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs. 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 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 locale 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.

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. 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 informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/12/2021. SOFIDY ne peut cependant en garantir l'exhaustivité et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de SOFIDY. SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - www.sofidy.com