



# Reporting Mensuel

Au 29 novembre 2024



## 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.

## 1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au 29 novembre 2024 la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 106,52 €, reflétant une progression de +0,53 % depuis le début de l'année, +1,14 % sur un an glissant et +12,42 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis<sup>(1)</sup>.

Votre OPCI affiche des fondamentaux solides qui constituent le socle de sa performance à long terme, notamment :

- Un taux d'occupation financier de 95,3 % au 3ème trimestre 2024, reflétant l'attractivité des immeubles en portefeuille et la qualité des actions menées par les équipes de gestion ;
- Une diversification forte du portefeuille avec 47 lignes immobilières, réparties sur 6 classes d'actifs et 4 pays européens ;
- Un ratio de dette bancaire rapportée à la valeur des actifs immobiliers (hors droits) contenu à 28,2 %, (23,2 % rapportée à l'actif total de la société), la dette étant intégralement constituée d'emprunts à taux fixe au taux moyen de 1,32 %, amortissables à hauteur de 66 % et présentant une durée de vie moyenne de 5,5 années ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 2,5 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus.

Sofidy Pierre Europe poursuit l'exécution de son programme d'arbitrage pour réduire le stock de demandes de rachat en attente à fin novembre (11,5 M€). A ce titre votre OPCI a réalisé le 25 novembre la vente d'un actif à Salzbourg détenu via une participation contrôlée pour un montant de 12,5 M€ (6 % au dessus de son expertise et 7 % au dessus de son prix d'achat). Votre OPCI est également engagé dans la vente d'une participation non contrôlée pour un montant de 1,4 M€ hors droits. Cette cession devrait se conclure au cours du quatrième trimestre 2024. D'autres opportunités d'arbitrage sont également à l'étude.

Pour mémoire, la commission de souscription acquise au fonds reste exceptionnellement maintenue au taux de 0,0 % jusqu'au 31 décembre 2024.

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

NB : 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.

## 2. ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS A DEPUIS LA CRÉATION\*

Au 29 novembre 2024 | Base 100 au 30 janvier 2018



\* 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 Wiens
Valorisateur / Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	PWC
Souscription des Actions A	En assurance-vie, en compte-titres
Code ISIN : FR0013260262	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 maximum
	0 % TTC à compter du 15/12/2023
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 29 NOVEMBRE 2024

Actif net	110 369 005 €
Valeur liquidative Actions A	106,52 €
Nombre d'Actions A	851 543,89256
Volatilité 12 mois	3,1 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	47
Nombre de lignes financières du portefeuille	1

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A

	3 mois	6 mois	1 an	2024 YTD	Depuis l'origine
<b>Brute</b>	-0,69 %	-1,17 %	-0,07 %	-0,67 %	+6,52 %
<b>Dividendes réinvestis</b>	-0,69 %	-1,17 %	+1,14 %	+0,53 %	+12,42 %
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Brute</b>	+6,64 %	+3,20 %	+4,76 %	-7,04 %	-1,59 %
<b>Dividendes réinvestis</b>	+6,93 %	+4,60 %	+5,74 %	-5,87 %	-1,19 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

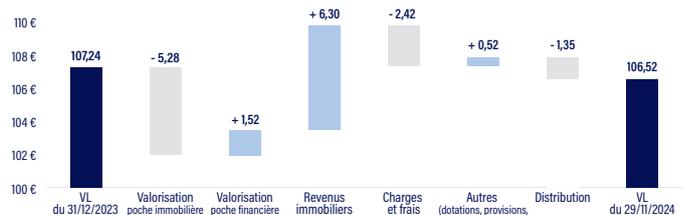
## MÉTHODE DE VALORISATION

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

## 3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

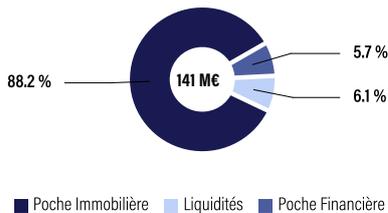
Localisation	Date d'acquisition	% de détention	Typologie	Prix d'acquisition (M€)
Suresnes - 1-3, quai Marcel Dassault - France	27/09/2019	10 %	Bureaux	12,9
Salzburg - Fürbergstrasse 18-20 - Autriche	04/05/2019	100 %	Hôtel / Bureaux / Commerces	12,6
Bonn - Godesberger Allee 115-121 - Allemagne	28/02/2022	11 %	Bureaux	9,6
Lyon - 37 ter, rue Saint-Romain - France	22/10/2020	100 %	Bureaux	8,7
Le Haillan - 66, rue Jean Mermoz - France	15/11/2019	100 %	Logistique	8,3
Lyon - 12, rue du Prof. Jean Bernard - France	27/12/2021	100 %	Bureaux	7,3
Paris - 46-56, rue des Orteaux - France	24/06/2021	100 %	Bureaux	6,0
Montpellier - 185, allée du Nouveau Monde - France	09/03/2020	100 %	Bureaux	5,8
Halle - Delitzscher Str. 54 - Allemagne	21/04/2022	25 %	Commerces	5,6
Saint-Priest - Rue Nicéphore Niepce - France	17/12/2019	100 %	Activités	5,4
Saint-Herblain - 8, chemin de la Chatterie - France	22/12/2021	100 %	Bureaux	4,4
Bordeaux - 4 Rue René Cassin	02/06/2020	100 %	Bureaux	3,6
Lyon - 4 rue Joseph Serlin - France	09/02/2022	100 %	Bureaux	3,1
Aubières - 68 avenue de la Margeride	09/06/2022	100 %	Commerces	2,8

## 4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL

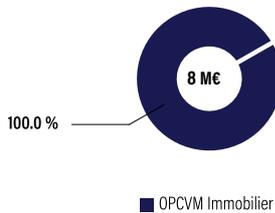


## Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

(En % de l'actif brut)

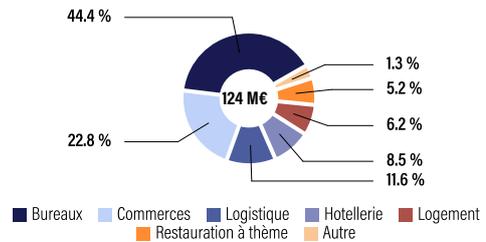


## Répartition de la poche financière

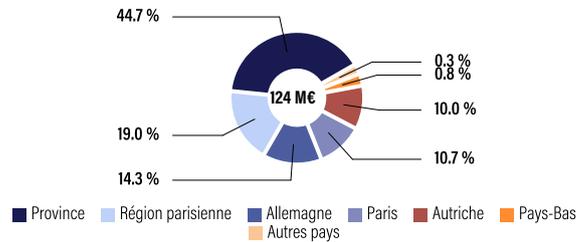


Note : La poche financière représente 7,6 % de l'actif brut.

## Répartition sectorielle de la poche immobilière



## Répartition géographique de la poche immobilière



Note : la poche immobilière représente 85,8 % de l'actif brut

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

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 des 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 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.

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 29/11/2024. Sofidy ne peut cependant garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ceci est une communication publicitaire. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, document d'information clé et prospectus disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.