



Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2024



OPCI Grand Public investi en immobilier européen - ACTIONS I

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

Chers Actionnaires,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Dans ce contexte, la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe a fait preuve de résilience par rapport à la moyenne du secteur et s'établit à 10 548,68 €, en légère baisse de -1,03 % depuis le début de l'année et +17,46 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis⁽¹⁾. Malgré les nouvelles corrections à la baisse du patrimoine immobilier suite aux travaux d'expertises menés en fin d'année, faisant ressortir une baisse de -6,9 % sur un an (concentrée sur les actifs de bureaux dont la variation sur un an est de -11,4 %), la forte granularité, la diversification et enfin le rendement opérationnel de votre OPCI (+5,5 %) ont permis une forte résilience de la performance.

Afin de répondre aux demandes de rachats, Sofidy Pierre Europe a mené tout au long de l'année une politique d'arbitrage dynamique et a cédé pour 38 M€ d'actifs immobiliers à des prix de vente supérieurs en moyenne de +2,6 % par rapport aux valeurs d'expertise. La trésorerie dégagée par ces cessions a permis de réduire le stock de demandes de rachats et permet d'envisager la levée du mécanisme de plafonnement des rachats en 2025.

En 2025, Sofidy Pierre Europe peut compter sur son patrimoine immobilier qui dispose de fondamentaux solides qui constitue le socle de sa performance à long terme, notamment :

- un taux d'occupation financier de 94,7 % au quatrième trimestre 2024, reflétant l'attractivité des immeubles en portefeuille
- Une diversification optimale du portefeuille avec 46 lignes immobilières réparties sur 6 classes d'actifs et 3 pays européens
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 2,6 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus

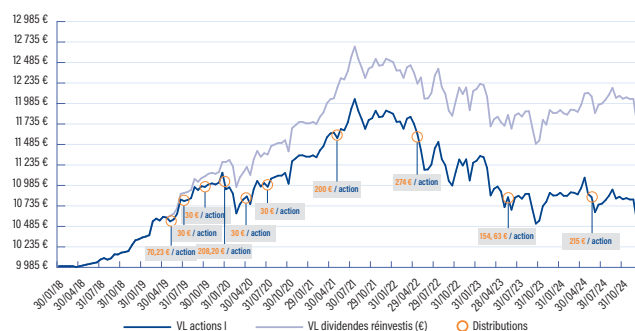
Pour mémoire, la commission de souscription acquise au fonds reste exceptionnellement maintenue au taux de 0,0 % jusqu'au 31 mars 2025.

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

N.B : 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 I DEPUIS LA CRÉATION*

Au 31 décembre 2024



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

| | |
|---------------------------------|--|
| Forme juridique | Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPICAV) 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 | Lucas Desprez |
| Valorisateur / Dépositaire | CACEIS BANK |
| Centralisateur des ordres | CACEIS BANK |
| Commissaire aux Comptes | PWC |
| Souscription des Actions I | En direct auprès de SOFIDY uniquement. Réservées aux investisseurs professionnels |
| Code ISIN : FR0013260288 | |
| 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 | 1,9 % TTC maximum |
| Frais de gestion annuels | 1,13 % TTC de l'actif net dont 0,63 % TTC pour la Société de Gestion |
| Commission de mouvement | 1,2 % TTC |

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

| | |
|---|-------------|
| Actif net réévalué total du fonds | 105 342 697 |
| Valeur liquidative Actions I | 10 548,68 € |
| Nombre d'Actions I | 1 796,90669 |
| Volatilité 12 mois | 3,9 % |
| Nombre de lignes immobilières du portefeuille | 46 |
| Nombre de lignes financières du portefeuille | 1 |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

| | 3 mois | 6 mois | 1 an | 2024 YtD | Depuis l'origine |
|------------------------------|---------|---------|---------|----------|------------------|
| Brute | -2,55% | -1,03% | -2,88% | -2,88% | +5,49% |
| Dividendes réinvestis | -2,55% | -1,03% | -1,03% | -1,03% | +17,46% |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Brute | +3,03 % | +4,81 % | -7,17 % | -1,66 % | -2,88 % |
| Dividendes réinvestis | +5,48 % | +6,56 % | -5,02 % | -0,29 % | -1,03 % |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

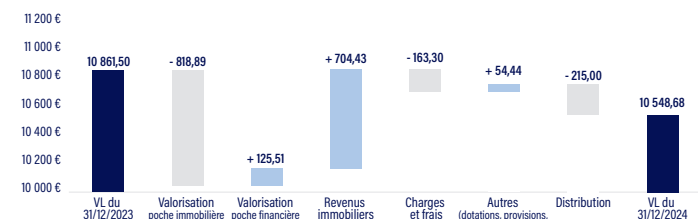
MÉTHODE DE VALORISATION

| | |
|---|--------------------|
| 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

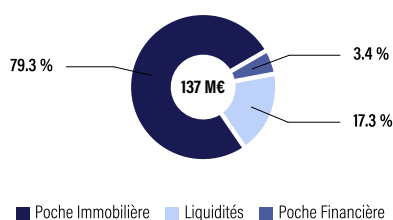
| Localisation | Date d'acquisition | % de détention | Typologie | Prix d'acquisition (M€) |
|---|--------------------|----------------|------------|-------------------------|
| Suresnes - I-3, quai Marcel Dassault - France | 27/09/2019 | 10 % | Bureaux | 12,9 |
| Bonn - Godesberger Allee 115-121 - Allemagne | 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 - France | 02/06/2020 | 100 % | Bureaux | 3,6 |
| Lyon - 4, rue Joseph Serlin - France | 09/02/2022 | 100 % | Bureaux | 3,1 |
| Aubière - 68, avenue de la Margeride - France | 09/06/2022 | 100 % | Commerces | 2,8 |

4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL

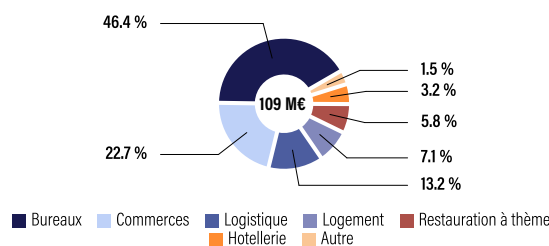


Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

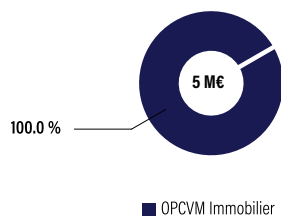
(En % de l'actif brut)



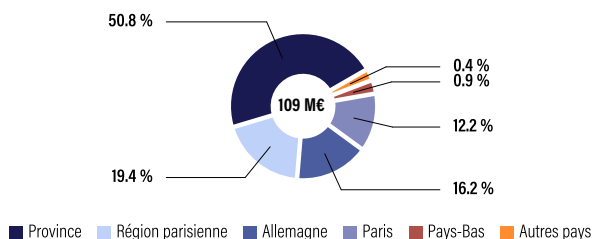
Répartition sectorielle de la poche immobilière



Répartition de la poche financière



Répartition géographique de la poche immobilière



Note : La poche financière représente 3,4 % de l'actif brut.

Note : la poche immobilière représente 79,3 % 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 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 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 31/12/2024. 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.



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 |
338 826 332 RCS Evry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303 Square des Champs Elysées - 91080 Evry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com