



Reporting Mensuel

Au 27 décembre 2024

SOCIÉTÉ CIVILE INVESTIE EN IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT

Sofidy Convictions Immobilières est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) créé et géré par Sofidy, Société de Gestion de Portefeuille. Exclusivement accessible en unité de compte au sein de contrats d'assurance-vie, ce fonds immobilier permet d'investir directement et indirectement dans l'immobilier sous de nombreuses formes. Cette solution de diversification immobilière offre une réponse aux épargnants souhaitant investir dans l'immobilier au travers d'un patrimoine mutualisé, qui associe plusieurs composantes immobilières (notamment des parts de SCPI, des actions d'OPCI, des actions de foncières cotées, des titres de sociétés immobilières ou de l'immobilier physique). Cette allocation diversifiante permet de mutualiser les risques et les profils de performance, et ainsi bénéficier d'une liquidité adaptée (non garantie). La durée de placement recommandée est supérieure à 8 ans.

1. COMMENTAIRE DE GESTION

Toute l'équipe Sofidy est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de 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, **Sofidy Convictions Immobilières a fait preuve de résilience en affichant une légère baisse de valeur liquidative de -0,85 %* sur l'année 2024 et une performance de +24,61 %* depuis l'origine, tout en conservant une volatilité limitée (2,1 % sur 12 mois)**. Malgré les baisses sensibles de certaines SCPI exposées aux bureaux de grandes surfaces de périphéries (tel que Primopierre et Epargne Foncière dont les prix de parts ont respectivement baissé de -25 % et -20 % sur l'année) et la baisse du portefeuille d'immobilier physique de -1,4 % sur un an (concentrée sur les actifs de bureaux dont la baisse sur un an est de -8,3%) la forte granularité, la diversification et le rendement courant du portefeuille (+4,4% sur un an) ont permis une forte résilience de la performance.

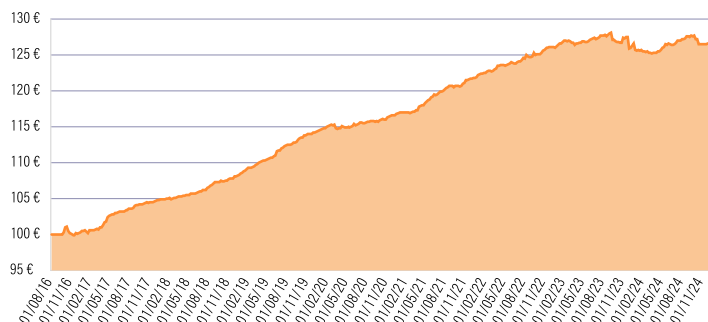
Par ailleurs Sofidy Convictions Immobilières a mené tout au long de l'année une politique d'arbitrage dynamique et a cédé pour 70 M€ d'actifs immobiliers dont 45 M€ de parts de SCPI. La trésorerie générée par ces cessions a permis de réduire le stock de demande de rachats et permet d'envisager la levée du mécanisme de plafonnement des rachats en 2025.

La fin de l'année 2024 a, selon nous, marqué l'essentiel des baisses de valeurs attendues sur les actifs détenus en portefeuille et l'année 2025 s'ouvre sur un réel potentiel de rebond pour la performance de votre fonds qui peut compter sur la qualité de son patrimoine très granulaire, fortement mutualisé, diversifié et générateur de performance sur le long terme.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2. ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS LA CRÉATION*

Au 27 décembre 2024 | Base 100 au 1^{er} juillet 2016



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Noaman Dalil
Gérant de Sofidy
Convictions Immobilières

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

| | |
|------------------------------|---|
| Forme juridique : | Société civile à capital variable (« autre FIA » au sens du III de l'art. L214-24 du Code monétaire et financier) |
| Code ISIN (part A) : | FR0013466117 |
| Date de création : | 01/07/2016 |
| Capital maximum autorisé : | 500 000 000 € |
| Horizon de placement : | Supérieur à 8 ans |
| Valorisateur / Dépositaire : | Société Générale SA |
| Commissaire aux Comptes : | KPMG Audit |
| Valorisation : | Hebdomadaire |
| Centralisation : | Judi avant 16h00 |
| Souscription : | VL + 0 % acquis au fonds |
| Rachat : | VL - 3 % acquis au fonds* |
| Frais de gestion : | 1,40 % TTC de l'actif brut 12 % TTC des loyers encaissés directement et indirectement |
| Revenus : | Capitalisation |

* à compter du 26 janvier 2024

CHIFFRES CLÉS AU 27 DÉCEMBRE 2024

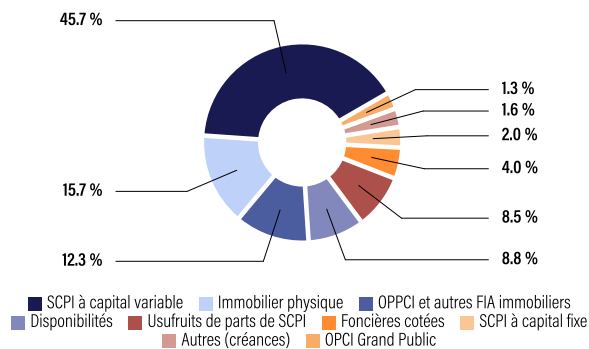
| | |
|---|---------------|
| Actif net : | 362 267 799 € |
| Valeur liquidative : | 124,61 € |
| Valeur de souscription : | 124,61 € |
| Nombre de parts : | 2 907 069,775 |
| Variation de la VL depuis le 1 ^{er} janvier 2024 : | -0,85 % |
| Variation de la VL sur 1 an glissant : | -0,85 % |
| Variation de la VL depuis l'origine : | +24,61 % |
| Volatilité 12 mois : | 2,1 % |
| Nombre de lignes : | 76 |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

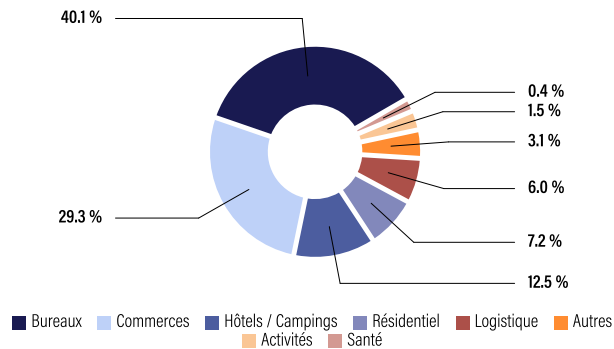
3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

Répartition du portefeuille par type de sous-jacent

(En % de l'actif brut)

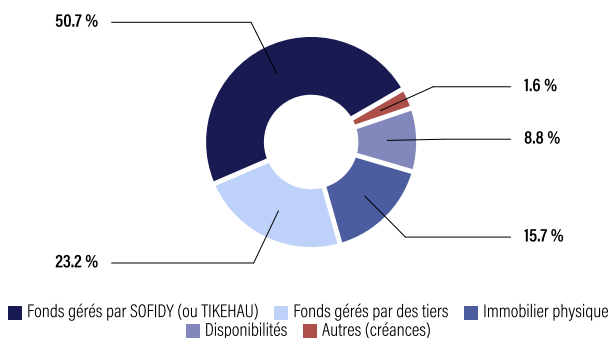


Répartition sectorielle du portefeuille immobilier

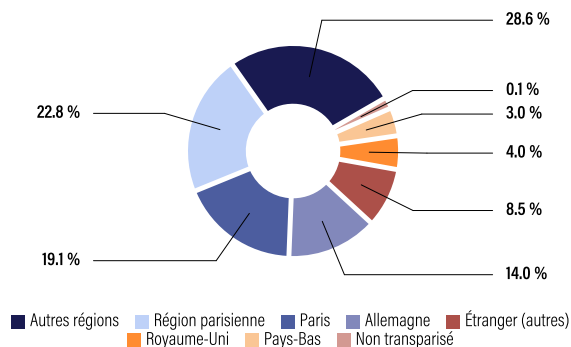


Répartition du portefeuille par gestionnaire

(En % de l'actif brut)



Répartition géographique du portefeuille immobilier



Agir pour une épargne responsable

Sofidy considère qu'intégrer les enjeux ESG dans l'ensemble de ses process contribuent à obtenir une performance durable à long terme.

Au 27 décembre 2024, le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières est ainsi composé :

- de fonds classés article 8 ou 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisée ISR à hauteur de 71,3 % du patrimoine de la Société ;
- d'actifs immobiliers physiques sur lesquels une démarche de progression de critères ESG est mise en place à hauteur de 15,4 % du patrimoine de la Société.

SOFIDY Convictions Immobilières est classé article 8 au sens de la réglementation SFDR.

VARIATIONS DE LA VL

| Depuis l'origine | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 YTD | 1 mois |
|------------------|---------|---------|---------|----------|---------|
| +24,61 % | +4,54 % | +3,26 % | -0,41 % | -0,85 % | -1,58 % |
| 3 mois | 6 mois | 9 mois | 1 an | 2 ans | 3 ans |
| -2,43 % | -1,47 % | -0,58 % | -0,85 % | -1,26 % | +2,22 % |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

| | Gestionnaire | Type | % ⁽¹⁾ |
|-------------------------------------|--------------|-----------|------------------|
| IMMORENTE | Sofidy | SCPI | 13,54 % |
| EFIMMO 1 | Sofidy | SCPI | 13,28 % |
| IMMORENTE | Sofidy | Usufruits | 4,50 % |
| FCP SOFIDY SELECTION 1 | Sofidy | OPCVM | 4,03 % |
| ÉPARGNE FONCIERE | La Française | SCPI | 3,90 % |
| BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE | Blackstone | OPPCI | 2,82 % |
| SOFIPIERRE | Sofidy | SCPI | 2,58 % |
| ACCES VALEUR PIERRE | BNPP | SCPI | 2,29 % |
| EFIMMO 1 | Sofidy | Usufruits | 1,72 % |
| NOVAPIERRE RESIDENTIEL | Paref | SCPI | 1,67 % |

(1) % de l'actif brut

METHODE DE VALORISATION

SCPI à capital variable : Valeur de retrait⁽¹⁾

SCPI à capital fixe : Dernier prix d'exécution⁽¹⁾

OPCI et autres FIA immobiliers : Valeur liquidative

OPCVM Immobilier : Valeur liquidative

Immobilier physique : Valeur d'expertise⁽²⁾

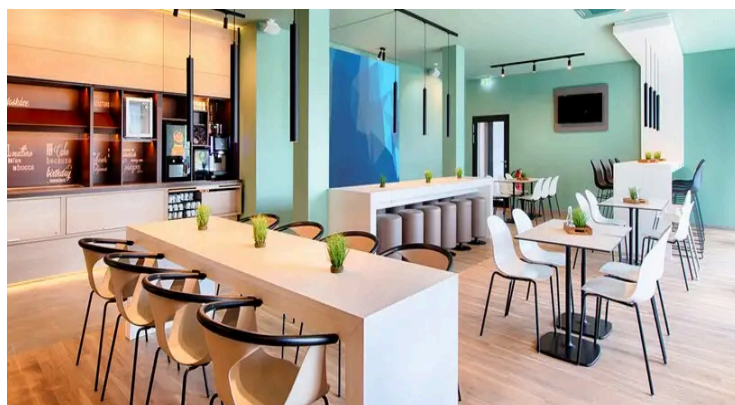
(1) Augmenté du coupon couru.

(2) Ou prix d'acquisition net vendeur.

AUTRES INFORMATIONS

Il est précisé que la société de gestion Sofidy rétrocède au fonds Sofidy Convictions Immobilières l'intégralité des commissions de souscription et rétrocessions qu'elle perçoit de sociétés de gestion tierces au titre des investissements de Sofidy Convictions Immobilières.

4. EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN DIRECT OU DANS LES FONDS DÉTENUS PAR SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES⁽¹⁾



Hôtel situé à Duisbürg situé à en Allemagne

La Société a co-investi au côté de 3 autres fonds gérés par Sofidy dans l'acquisition de murs d'hôtels très bien situés à Duisbürg en Allemagne. Cet hôtel est exploité par l'enseigne B&B.



Camping Sandaya - Sequoia Parc (Participation dans l'OPPCI PAFP 1, Fonds professionnel géré par BNPP REIM - Crédit Photo : BNPP REIM)

Ce fonds professionnel, géré par BNP Paribas REIM est positionné sur la thématique de l'hôtellerie de plein air en partenariat avec l'exploitant Sandaya. Il détient seize campings situés sur le littoral français et a vocation à croître en intégrant d'autres actifs du groupe.

(1) exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

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

Les parts de Société Civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas de Sofidy Convictions Immobilières, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La société est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle (Compagnies d'assurance, ...) telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/CE). Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital, présente un risque de perte en capital, et engage indéfiniment la responsabilité des associés institutionnels à proportion de leurs apports. 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 du portefeuille de la société civile. Elle est également exposée au risque de gestion discrétionnaire et aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement ainsi que les frais relatifs à l'investissement dans Sofidy Convictions Immobilières sont décrits dans le document d'information. Il est impératif de prendre connaissance du document d'information qui doit être remis préalablement à la souscription. La Société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La Société civile peut avoir recours au financement bancaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 27/12/2024. Sofidy ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ceci est une communication publicitaire. Avant toute souscription, prenez connaissance du document d'information, des statuts et caractéristiques principales disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

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

SOFIDY
CONVICTIONS IMMOBILIÈRES
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

