



# Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2022



## 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

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

Au 31 décembre 2022 la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 108,97 €, affichant une performance de -5,87 % sur l'année et +13,18 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis.

La poche financière de Sofidy Pierre Europe a été particulièrement sensible au contexte de remontée rapide des taux, qui a affecté négativement et concomitamment ses portefeuilles de foncières cotées et d'obligations.

Néanmoins, cette "purge" nous apparaît comme très excessive et devient donc clairement une source d'opportunités pour l'avenir, les actions de foncières cotées présentant dorénavant une décote singulière par rapport aux autres marchés financiers, et les obligations proposant des rendements plus rencontrés depuis longtemps. À l'heure où nous écrivons ces lignes, le marché des foncières cotées connaît un fort rebond depuis le début de l'année 2023.

Malgré le contexte chahuté de l'année 2022, votre OPCI grand public a pu compter sur une poche d'immobilier physique résiliente. Cette bonne tenue est le fruit d'une diversification géographique et sectorielle de qualité, qui s'acquitte efficacement de sa fonction d'amortisseur de cycles, et d'une gestion opérationnelle performante, illustrée par le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen de l'année 2022 qui s'affiche à 98,50 % sur l'ensemble des 57 lignes du portefeuille.

Votre OPCI a procédé au mois de décembre à l'acquisition de lots à usage de bureaux situés rue Jean Grolier à Lyon (7<sup>ème</sup> arrondissement) pour une surface totale d'environ 900 m<sup>2</sup>. Cet investissement d'un montant de 2,8 M€ vient compléter une précédente acquisition réalisée dans le même ensemble immobilier en fin d'année 2021 (pour une surface de 2 000 m<sup>2</sup>) et affiche un taux de rendement immédiat de 5,80 %.

*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.*

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Au 31 décembre 2022 | Base 100 au 30 janvier 2018



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**Peter Viens**  
Gérant de Sofidy  
Pierre Europe

## 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      | 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   |
| 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 2022

|   |                 |
|---|-----------------|
| Actif net                                     | 222 143 557 €   |
| Valeur liquidative Actions A                  | 108,97 €        |
| Nombre d'Actions A                            | 1 569 372,13406 |
| Volatilité 12 mois                            | 5,47%           |
| Nombre de lignes immobilières du portefeuille | 57              |
| Nombre de lignes financières du portefeuille  | 27              |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A

|                              | 3 mois  | 6 mois  | 1 an    | YTD 2022 | Depuis l'origine |
|------------------------------|---------|---------|---------|----------|------------------|
| <b>Brute</b>                 | -0,19 % | -1,69 % | -7,04 % | -7,04 %  | +8,97 %          |
| <b>Dividendes réinvestis</b> | -0,19 % | -1,69 % | -5,87 % | -5,87 %  | +13,18 %         |
|                              | 2018    | 2019    | 2020    | 2021     | 2022             |
| <b>Brute</b>                 | +1,67 % | +6,64 % | +3,20 % | +4,76 %  | -7,04 %          |
| <b>Dividendes réinvestis</b> | +1,67 % | +6,93 % | +4,60 % | +5,74 %  | -5,87 %          |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

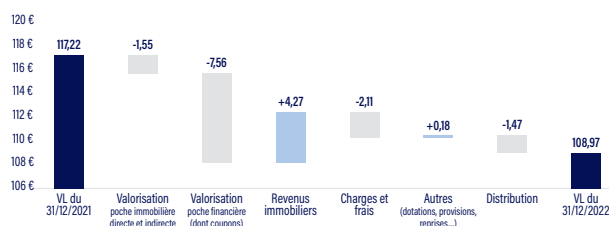
## MÉTHODE DE VALORISATION

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

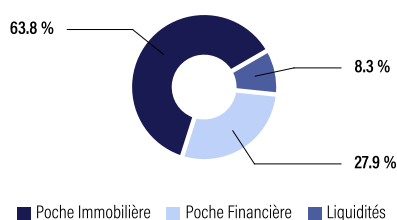
|   | Date d'acquisition | % de détention | Typologie                   | Prix d'acquisition droits inclus (M€) |
|---|--------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Immeuble à Suresnes                                     | 27/09/2019         | 10 %           | Bureaux                     | 12,9                                  |
| Immeuble à Salzburg - Autriche                          | 04/05/2019         | 100 %          | Hôtel / Bureaux / Commerces | 12,6                                  |
| Immeuble à Dublin (Fleming Court) - Irlande             | 14/03/2022         | 25 %           | Bureaux                     | 9,8                                   |
| Immeuble à Bonn - Allemagne                             | 28/02/2022         | 11 %           | Bureaux                     | 9,6                                   |
| Immeuble à Dublin (Independant House) - Irlande         | 27/06/2022         | 25 %           | Bureaux                     | 9,1                                   |
| Immeuble à Lyon (Rue Saint-Romain)                      | 22/10/2020         | 100 %          | Bureaux                     | 8,7                                   |
| Actif de logistique au Haillan (Bordeaux)               | 15/11/2019         | 100 %          | Logistique                  | 8,3                                   |
| Immeuble à Dublin (Fitzwilliam Place) - Irlande         | 21/12/2021         | 25 %           | Bureaux                     | 8,2                                   |
| Immeuble à Lyon (Rue Pr Jean Bernard)                   | 27/12/2021         | 100 %          | Bureaux                     | 7,3                                   |
| Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles | 29/03/2018         | 33 %           | Commerces                   | 7,2                                   |
| Immeuble à Paris (75020)                                | 24/06/2021         | 100 %          | Bureaux                     | 6,0                                   |
| Immeuble à Montpellier                                  | 09/03/2020         | 100 %          | Bureaux                     | 5,8                                   |
| Immeuble à Dublin (Harcourt Street) - Irlande           | 22/07/2021         | 25 %           | Bureaux                     | 5,7                                   |
| Commerce à Halle/Saale                                  | 21/04/2022         | 25 %           | Commerces                   | 5,6                                   |

## 4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL

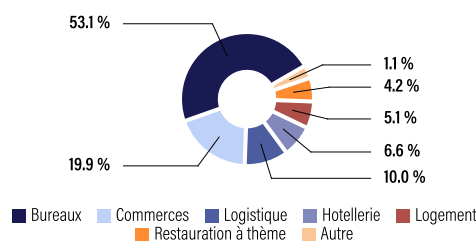


## Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

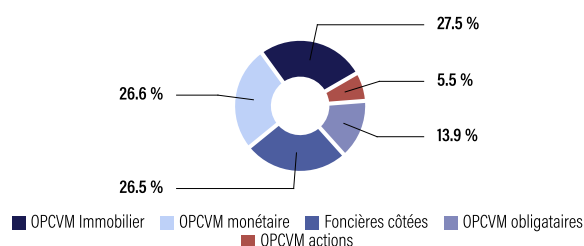
(En % de l'actif brut)



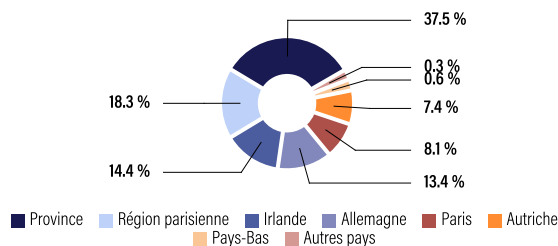
## Répartition sectorielle de la poche immobilière de l'OPCI



## Répartition de la poche financière



## Répartition géographique de la poche immobilière de l'OPCI



Note : La poche financière représente 27,9 % de l'actif brut.

Note : la poche immobilière représente 63,8 % 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 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 31/12/2022. Sofidy ne peut cependant en garantir l'exactitude 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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry 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

**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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**