



Reporting Mensuel

Au 31 mars 2023



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

Au 31 mars 2023 la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 10 862,55 €, affichant une performance de -1,65 % depuis le début de l'année, -5,81 % sur un an glissant et +22,09 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis.

La poche immobilière de votre OPCI est en recul de -3 % par rapport à fin 2022 suite à la campagne d'expertises du 31 mars 2023. Cet ajustement des valeurs, principalement lié à la remontée des taux d'intérêts, ne remet pas en cause les fondamentaux solides du patrimoine immobilier que détient la Société, avec notamment :

- Un taux d'occupation au 1^{er} trimestre 2023 qui se maintient à niveau élevé à 98,44 %, traduisant l'attractivité des immeubles en portefeuille et le bon travail des équipes de gestion ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 5,2 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus ;
- Un niveau des loyers en place se situant en moyenne 6,8 % sous la valeur locative de marché, offrant une résilience des revenus même en période de renouvellement de bail.
- Un ratio contenu de dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) qui se monte à 24,5 %, 14,8 % rapportée à l'actif total de la société, la dette étant intégralement constituée d'emprunts à taux fixe présentant une durée de vie moyenne de 6,6 années ;

Ces bons indicateurs constituent le socle de performance à long-terme de SOFIDY Pierre Europe.

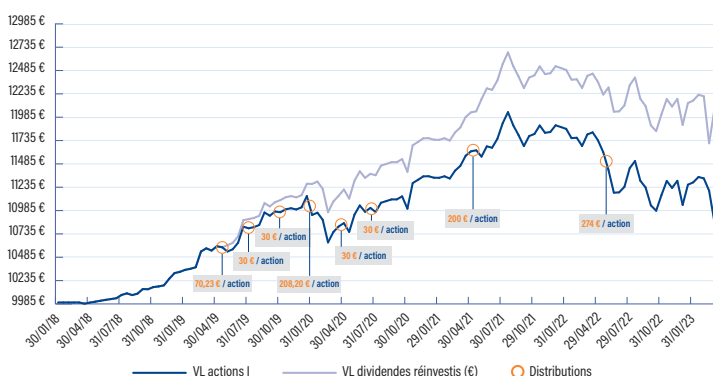
La poche financière de votre OPCI recule également de 2 % sur le mois de mars, essentiellement à cause du repli des foncières cotées. Le marché s'interroge sur la capacité des banques à continuer à pouvoir financer les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier, suite aux difficultés récentes de certaines banques américaines et de Crédit suisse. Notre analyse suggère qu'il n'y a pas de risque de voir disparaître la liquidité bancaire. Par ailleurs, le financement de l'immobilier commercial ne représente que 7 % de l'encours de prêts des banques européennes (source EBA), et notre stratégie d'investissement privilégie à la fois la qualité des bilans et la détention par les foncières dans lesquelles nous investissons d'actifs rares où la hausse des loyers permise par l'indexation peut être soutenue. Les niveaux de cours actuels offrent selon notre analyse de bons points d'entrée dans une optique de détention à long-terme.

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 I DEPUIS LA CRÉATION*

Au 31 mars 2023 | 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 I	En direct auprès de SOFIDY
Code ISIN : FR0013260288	uniquement. Réservées aux investisseurs professionnels

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	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 MARS 2023

Actif net réévalué total du fonds	214 896 311 €
Valeur liquidative Actions I	10 862,55 €
Nombre d'Actions I	4 663,03892
Volatilité 12 mois	8,60 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	57
Nombre de lignes financières du portefeuille	25

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS

	3 mois	6 mois	1 an	YTD 2023	Depuis l'origine
Brute	-1,65 %	-1,61 %	-7,95 %	-1,65 %	+8,63%
Dividendes réinvestis	-1,65 %	-1,61 %	-5,81 %	-1,65 %	+17,06%
	2018	2019	2020	2021	2022
Brute	+3,15 %	+6,83 %	+3,03 %	+4,81 %	-7,17%
Dividendes réinvestis	+3,15 %	+8,09 %	+5,48 %	+6,56 %	-5,02%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

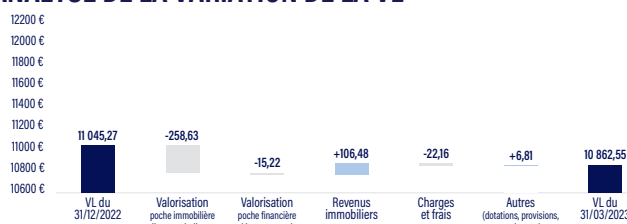
MÉTHODE DE VALORISATION

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

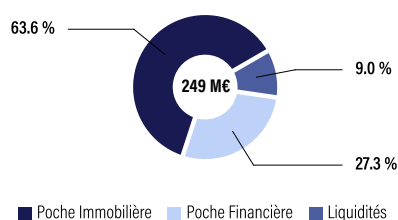
	Date d'acquisition	% de détention	Typologie	Prix d'acquisition droits inclus (M€)
Immeuble à Suresnes	27/09/2019	10 %	Bureaux	12,9
Immeuble à Salzburg - Autriche	04/05/2019	100 %	Hôtel / Bureaux / Commerces	12,6
Immeuble à Dublin (Fleming Court) - Irlande	14/03/2022	25 %	Bureaux	9,8
Immeuble à Bonn - Allemagne	28/02/2022	11 %	Bureaux	9,6
Immeuble à Dublin (Independent 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

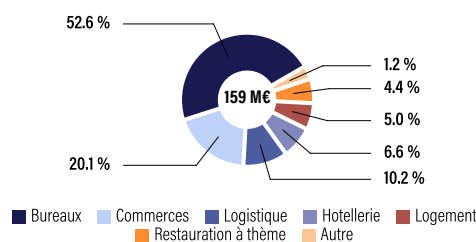


Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

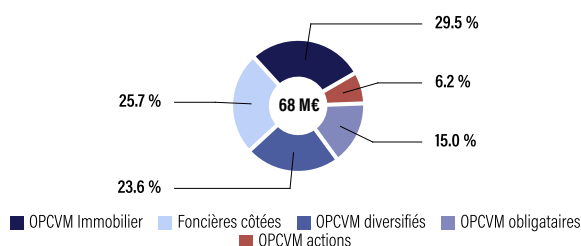
(En % de l'actif brut)



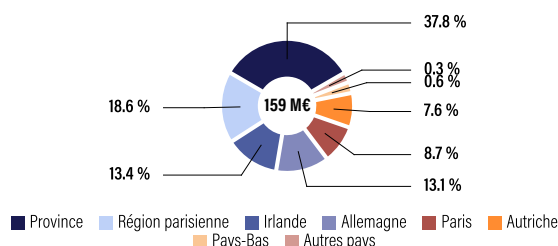
Répartition sectorielle de la poche immobilière de l'OPCI



Répartition de la poche financière



Répartition géographique de la poche immobilière de l'OPCI



Note : La poche financière représente 27,3 % de l'actif brut.

Note : la poche immobilière représente 63,6 % 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 31/03/2023. 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**