



# Reporting Mensuel

Au 29 septembre 2023



## 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 septembre 2023 la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 105,86 €, affichant une évolution de -2,47 % depuis le début de l'année, -2,65 % sur un an glissant et +10,39 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis\*.

La valeur de la poche immobilière de votre OPCI connaît une légère inflexion (-1,1 %) à l'issue de la campagne d'expertises du 30 septembre 2023. La baisse trouve sa principale explication dans la poursuite de la remontée des taux d'intérêt par les banques centrales. Mais même si la route est devenue plus chaotique, votre véhicule OPCI roule toujours bien droit grâce à de bons fondamentaux immobiliers :

- Un taux d'occupation financier de 97,0 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, reflétant l'attractivité des immeubles en portefeuille et la qualité des actions menées par les équipes de gestion ;
- Une diversification adéquate des 56 immeubles en portefeuille, répartis sur 6 classes d'actifs et 5 pays européens ;
- Un ratio de dette bancaire rapportée à la valeur des actifs immobiliers (hors droits) contenu à 24,7 %, (16,2 % rapportée à l'actif total de la société), la dette étant intégralement constituée d'emprunts à taux fixe, amortissable à hauteur de 54 % et présentant une durée de vie moyenne de 6,3 années ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 4,9 années, offrant une visibilité correcte sur les revenus.

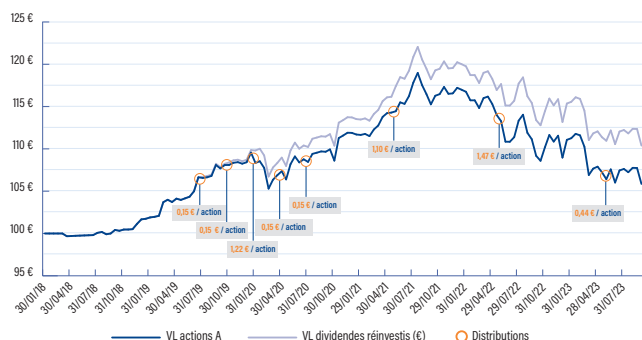
L'environnement des taux d'intérêts amène également un peu de vent de face, obligeant la poche financière à ralentir sa performance depuis le 1<sup>er</sup> janvier. Néanmoins, nous continuons d'observer des signaux positifs sur le marché, comme l'accès des foncières cotées aux financements (avec par exemple le succès des émissions obligataires réalisées par Carmila et Praemia Healthcare pour 500 M€ chacune) et le débouclage récent de transactions au sein de leurs portefeuilles, suggérant que les marchés immobiliers se mettent à trouver de nouveaux points de repère dans les semaines à venir.

\* 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 A DEPUIS LA CRÉATION\*

Au 29 septembre 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 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 29 SEPTEMBRE 2023

Actif net	187 553 202 €
Valeur liquidative Actions A	105,86 €
Nombre d'Actions A	1 300 523,27294
Volatilité 12 mois	6,0 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	56
Nombre de lignes financières du portefeuille	21

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A

	3 mois	6 mois	1 an	YTD 2023	Depuis l'origine
<b>Brute</b>	-0,15 %	-0,98 %	-3,04 %	-2,85 %	+5,86 %
<b>Dividendes réinvestis</b>	-0,15 %	-0,59 %	-2,65 %	-2,47 %	+10,39 %
	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 %

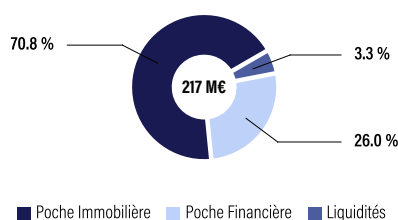
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## MÉTHODE DE VALORISATION

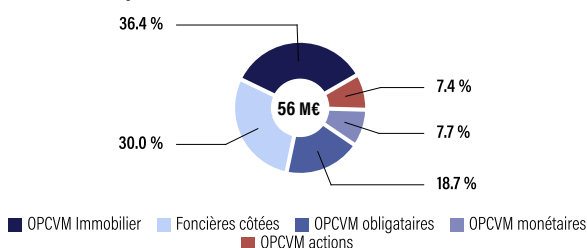
Immobilier physique	Valeur d'expertise
Titres de société à prépondérance immobilière	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

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

(En % de l'actif brut)



## Répartition de la poche financière

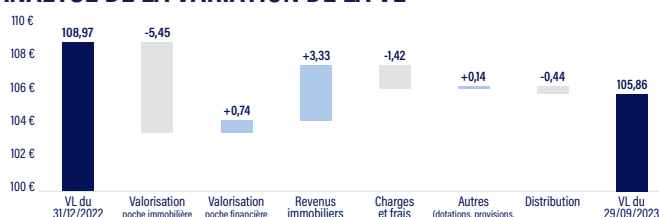


Note : La poche financière représente 26,0 % de l'actif brut.

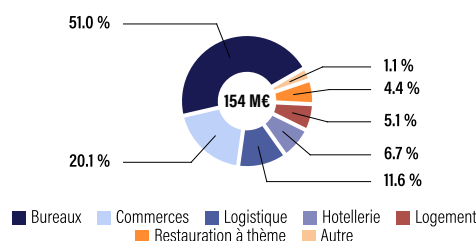
## 3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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
Salzburg - Fürbergstrasse 18-20 - Autriche	04/05/2019	100 %	Hôtel / Bureaux / Commerces	12,6
Dublin - Fleming Court - Irlande	14/03/2022	25 %	Bureaux	9,8
Bonn - Godesberger Allee 115-121 - Allemagne	28/02/2022	11 %	Bureaux	9,6
Dublin - Talbot Street - Irlande	27/06/2022	25 %	Bureaux	9,1
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
Dublin - Fitzwilliam Hall - Irlande	21/12/2021	25 %	Bureaux	8,2
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
Dublin - 76-78, Harcourt Street - Irlande	22/07/2021	25 %	Bureaux	5,7
Halle - Delitzscher Str. 54 - Allemagne	21/04/2022	25 %	Commerces	5,6
Saint-Herblain - 8, chemin de la Chatterie - France	22/12/2021	100 %	Bureaux	4,4

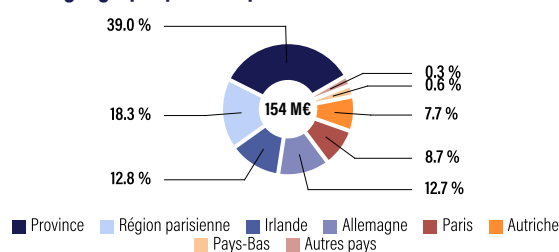
## 4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



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



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



Note : la poche immobilière représente 70,8 % 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 29/09/2023. Sofidy ne peut cependant en 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**  
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 Evry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**