



# Reporting Mensuel

Au 29 septembre 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 29 septembre 2023 la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 10 696,13 €, affichant une évolution de -1,81 % depuis le début de l'année, -1,76 % sur un an glissant et +16,87 % 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.

*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 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 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

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 29 SEPTEMBRE 2023

Actif net réévalué total du fonds : 187 553 202 €

Valeur liquidative Actions I : 10 696,13 €

Nombre d'Actions I : 4 663,03892

Volatilité 12 mois : 6,02 %

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 I

|                              | 3 mois  | 6 mois  | 1 an    | YTD 2023 | Depuis l'origine |
|------------------------------|---------|---------|---------|----------|------------------|
| <b>Brute</b>                 | +1,49 % | -3,97 % | -3,11 % | -3,16 %  | +6,96 %          |
| <b>Dividendes réinvestis</b> | +0,07 % | -0,16 % | -1,76 % | -1,81 %  | +16,87 %         |
|                              | 2018    | 2019    | 2020    | 2021     | 2022             |
| <b>Brute</b>                 | +3,15 % | +6,83 % | +3,03 % | +4,81 %  | -7,17 %          |
| <b>Dividendes réinvestis</b> | +3,15 % | +8,09 % | +5,48 % | +6,56 %  | -5,02 %          |

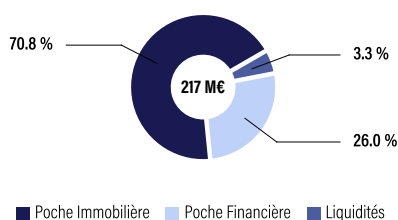
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## MÉTHODE DE VALORISATION

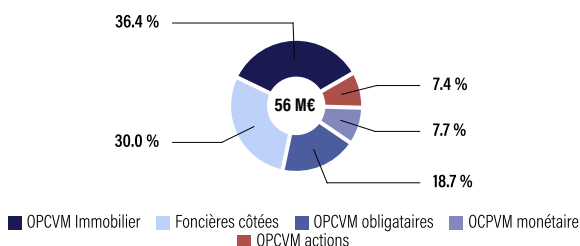
|   |                    |
|---|--------------------|
| Immobilier physique                           | Valeur d'expertise |
| Titres de société à prépondérance immobilière | Actif net réévalué |
| OPCI et OPCVM                                 | Valeur liquidative |
| Immobilier coté                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

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

(En % de l'actif brut)



## Répartition de la poche financière

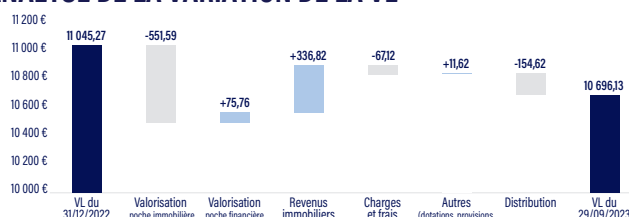


Note : La poche financière représente 26,0 % de l'actif brut.

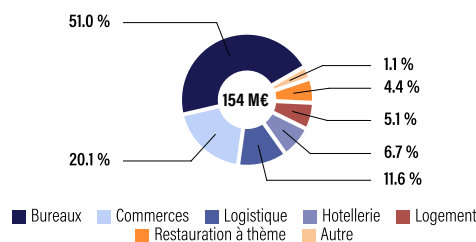
## 3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

|   | Date d'acquisition | % de détention | Typologie                   | Prix d'acquisition droits inclus (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                                   |

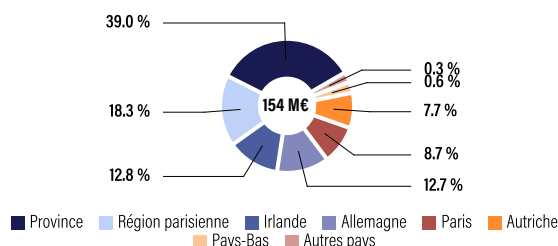
## 4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



## 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 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 29/09/2023. 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.