



Reporting Mensuel

Au 31 décembre 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

Chers Actionnaires,

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

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale des valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleur très différentes selon les portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière - en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation - mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE depuis 2022 pour juguler l'inflation.

Dans ce contexte, les travaux d'expertise menés tout au long de l'année sur votre OPCI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine immobilier de -7,9 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse est certes sensible mais traduit la relativement bonne résilience du patrimoine de Sofidy Pierre Europe par rapport à moyenne du secteur, conséquence de sa diversification appropriée, de sa forte granularité et d'une politique d'investissement disciplinée.

Notons toutefois que l'exercice 2023 se termine avec des signaux positifs : l'inflation en passe d'être maîtrisée, la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, la détente sur les taux longs et la visibilité améliorée sur les conditions de financement et les croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe. Le signal le plus fort vient probablement de l'immobilier coté qui, avec son rebond de +22 % sur les 2 derniers mois de l'année, génère des anticipations très positives sur l'immobilier physique. SOFIDY PIERRE EUROPE a naturellement profité de son exposition aux foncières cotées et de l'expertise-maison reconnue dans le domaine, affichant une performance de +22,2 % sur sa poche financière (+2,16 % d'impact VL).

Au final, la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 10 861,50 € au 31 décembre 2023, en légère baisse de -0,29 % depuis le début de l'année et +18,68 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis⁽¹⁾.

L'année 2024 s'ouvre sur un potentiel d'opportunités historique, tant en immobilier physique qu'en immobilier coté. Sofidy possède toute l'expertise nécessaire pour en tirer le meilleur profit. Pour pouvoir déployer au mieux notre programme, nous comptons plus que tout sur votre confiance renouvelée.

(1) 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 I DEPUIS LA CRÉATION*

Au 31 décembre 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 maximum
0 % TTC à compter du 15/12/2023

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 DÉCEMBRE 2023

Actif net réévalué total du fonds : 161 828 995 €

Valeur liquidative Actions I : 10 861,50 €

Nombre d'Actions I : 3 659,22499

Volatilité 12 mois : 6,0 %

Nombre de lignes immobilières du portefeuille : 56

Nombre de lignes financières du portefeuille : 3

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

	3 mois	6 mois	1 an	2023	Depuis l'origine
Brute	+1,55%	+1,62%	-1,66%	-1,66%	+8,61%
Dividendes réinvestis	+1,55%	+1,62%	-0,29%	-0,29%	+18,68%
	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 %

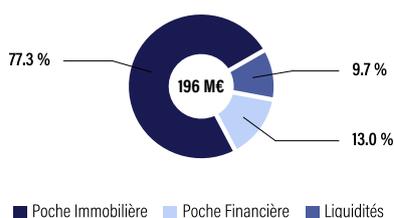
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MÉTHODE DE VALORISATION

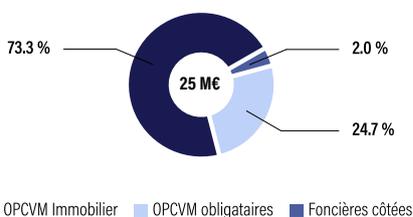
Immobilier physique	Valeur d'expertise
Titres de société à prépondérance immobilière	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

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 13,0 % de l'actif brut.

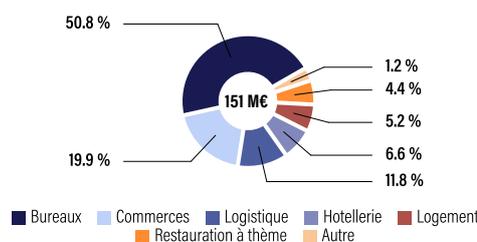
3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

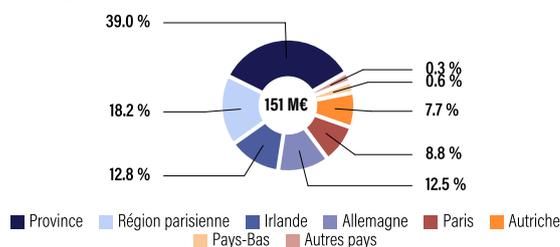
4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



Répartition sectorielle de la poche immobilière de l'OPCI



Répartition géographique de la poche immobilière de l'OPCI



Note : la poche immobilière représente 77,3 % 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 31/12/2023. 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.