



Reporting Mensuel

Au 28 juin 2024



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 28 juin 2024 la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 10 658,77 €, reflétant une progression de +0,01 % depuis le début de l'année, +1,63 % sur un an glissant et +18,69 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis⁽¹⁾.

Conformément à nos anticipations, le 1^{er} semestre 2024 a vu la Banque Centrale Européenne acter une première baisse de son principal taux directeur (-25 points de base le 6 juin dernier, d'autres baisses sont anticipées d'ici fin 2024). L'inflation est maîtrisée et l'inversion de la politique monétaire marque une forme d'atterrissage pour les valorisations immobilières. Même si les volumes de transaction restent faibles, les conditions d'une reprise des marchés immobiliers reviennent progressivement. Au sein des portefeuilles gérés par Sofidy, si certains actifs de bureaux (franciliens, allemands...) ont subi quelques ajustements complémentaires, la plupart des actifs détenus en portefeuille voient leur valeur se stabiliser voire augmenter notamment pour des actifs de commerce ou d'hôtellerie. S'agissant de votre OPCI, la valorisation du patrimoine immobilier affiche une baisse de -1,86 % depuis le 31 mars 2024.

Le principal facteur de performance à long terme d'un portefeuille immobilier repose sur sa performance opérationnelle. À cet égard, votre OPCI affiche des fondamentaux très solides, notamment :

- Un taux d'occupation financier de 97,0 % au 2^{ème} trimestre 2024, reflétant l'attractivité des immeubles en portefeuille et la qualité des actions menées par les équipes de gestion ;
- Une diversification adéquate du portefeuille avec 47 lignes immobilières, répartis sur 6 classes d'actifs et 4 pays européens ;
- Un ratio de dette bancaire rapportée à la valeur des actifs immobiliers (hors droits) contenu à 28,2 %, (22,0 % rapportée à l'actif total de la société), la dette étant intégralement constituée d'emprunts à taux fixe au taux moyen de 1,31 %, amortissable à hauteur de 67 % et présentant une durée de vie moyenne de 5,8 années ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 4,4 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus.

Sofidy Pierre Europe poursuit l'exécution de son programme d'arbitrage pour réduire le stock de demandes de rachat en attente à fin juin (15,5 M€). Votre OPCI s'est engagé dans la vente de deux actifs (un commerce de périphérie et un site logistique) ainsi qu'une participation non contrôlée pour un montant total de 6,3 M€ hors droits. Ces cessions devraient se conclure au cours du troisième trimestre 2024. D'autres opportunités d'arbitrage sont également à l'étude.

Pour mémoire, la commission de souscription acquise au fonds reste exceptionnellement maintenue au taux de 0,0 % jusqu'au 31 décembre 2024.

(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 28 juin 2024 | 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 | PWC |
| 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 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 28 JUIN 2024

| | |
|---|---------------|
| Actif net réévalué total du fonds | 120 826 384 € |
| Valeur liquidative Actions I | 10 658,77 € |
| Nombre d'Actions I | 1 850,64298 |
| Volatilité 12 mois | 4,3 % |
| Nombre de lignes immobilières du portefeuille | 47 |
| Nombre de lignes financières du portefeuille | 1 |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

| | 3 mois | 6 mois | 1 an | 2024 YtD | Depuis l'origine |
|------------------------------|---------|---------|---------|----------|------------------|
| Brute | -2,18% | -1,87% | -0,28% | -1,87% | +6,59% |
| Dividendes réinvestis | -0,31% | +0,01% | +1,63% | +0,01% | +18,69% |
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Brute | +6,83 % | +3,03 % | +4,81 % | -7,17 % | -1,66 % |
| Dividendes réinvestis | +8,09 % | +5,48 % | +6,56 % | -5,02 % | -0,29 % |

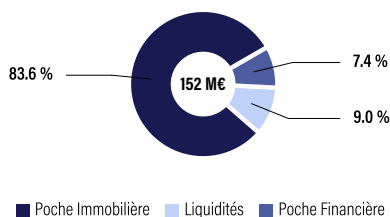
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MÉTHODE DE VALORISATION

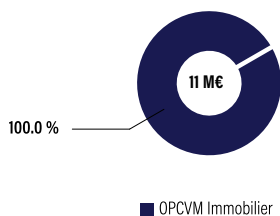
| | |
|---|--------------------|
| Immobilier physique | Valeur d'expertise |
| Titres de société à prépondérance immobilière | Actif net réévalué |
| OPCI et OPCVM | Valeur liquidative |
| Immobilier coté | Cotation boursière |

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

(En % de l'actif brut)



Répartition de la poche financière

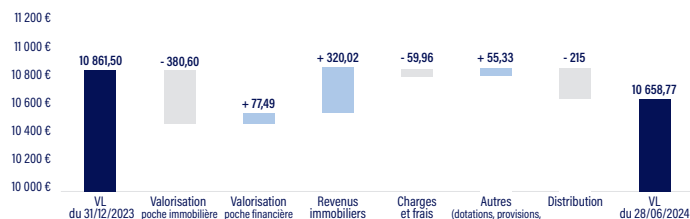


Note : La poche financière représente 7,4 % de l'actif brut.

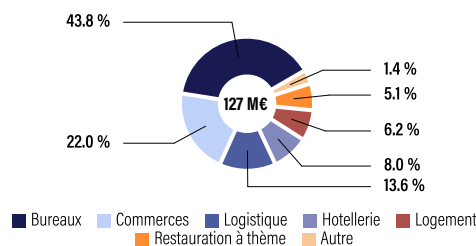
3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

| 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 |
| Bonn - Godesberger Allee 115-121 - Allemagne | 28/02/2022 | 11 % | Bureaux | 9,6 |
| 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 |
| 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 |
| Halle - Delitzscher Str. 54 - Allemagne | 21/04/2022 | 25 % | Commerces | 5,6 |
| Saint-Priest - Rue Nicéphore Niepce - France | 17/12/2019 | 100 % | Activités | 5,4 |
| Saint-Herblain - 8, chemin de la Chatterie - France | 22/12/2021 | 100 % | Bureaux | 4,4 |
| Bordeaux - 4 Rue René Cassin | 02/06/2020 | 100 % | Bureaux | 3,6 |
| Lyon - 4 rue Joseph Serlin - France | 09/02/2022 | 100 % | Bureaux | 3,1 |
| Aubièze - 68 avenue de la Margeride | 09/06/2022 | 100 % | Commerces | 2,8 |

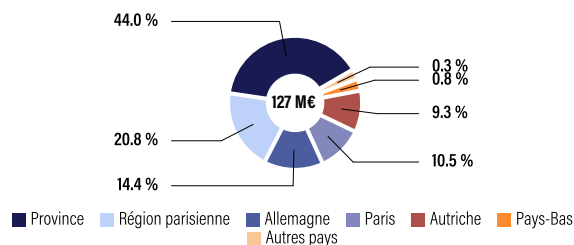
4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



Répartition sectorielle de la poche immobilière de l'OPCI



Répartition géographique de la poche immobilière de l'OPCI



Note : la poche immobilière représente 83,6 % 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 28/06/2024. 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.