



Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2024



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

Chers Actionnaires,

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

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Dans ce contexte, la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe a fait preuve de résilience par rapport à la moyenne du secteur et s'établit à 103,82 €, en légère baisse de -2,02 % depuis le début de l'année et +9,57 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis⁽¹⁾. Malgré les nouvelles corrections à la baisse du patrimoine immobilier suite aux travaux d'expertises menés en fin d'année, faisant ressortir une baisse de -6,9 % sur un an (concentrée sur les actifs de bureaux dont la variation sur un an est de -11,4 %), la forte granularité, la diversification et enfin le rendement opérationnel de votre OPCI (+4,4 %) ont permis une forte résilience de la performance.

Afin de répondre aux demandes de rachats, Sofidy Pierre Europe a mené tout au long de l'année une politique d'arbitrage dynamique et a cédé pour 38 M€ d'actifs immobiliers à des prix de vente supérieurs en moyenne de +2,6 % par rapport aux valeurs d'expertise. La trésorerie dégagée par ces cessions a permis de réduire le stock de demandes de rachats et permet d'envisager la levée du mécanisme de plafonnement des rachats en 2025.

En 2025, Sofidy Pierre Europe peut compter sur son patrimoine immobilier qui dispose de fondamentaux solides qui constitue le socle de sa performance à long terme, notamment :

- un taux d'occupation financier de 94,7 % au quatrième trimestre 2024, reflétant l'attractivité des immeubles en portefeuille
- Une diversification optimale du portefeuille avec 46 lignes immobilières réparties sur 6 classes d'actifs et 3 pays européens
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 2,6 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus

Pour mémoire, la commission de souscription au fonds reste exceptionnellement maintenue au taux de 0,0 % jusqu'au 31 mars 2025.

(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 A DEPUIS LA CRÉATION*

Au 31 décembre 2024



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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	Lucas Desprez
Valorisateur / Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	PWC
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 maximum 0 % TTC à compter du 15/12/2023
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 31 DÉCEMBRE 2024

Actif net	105 342 697 €
Valeur liquidative Actions A	103,82 €
Nombre d'Actions A	832 079,62768
Volatilité 12 mois	4,0 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	46
Nombre de lignes financières du portefeuille	1

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A

	3 mois	6 mois	1 an	2024 YTD	Depuis l'origine
Brute	-2,83 %	-1,59 %	-3,19 %	-3,19 %	+3,82 %
Dividendes réinvestis	-2,83 %	-1,59 %	-2,02 %	-2,02 %	+9,57 %

	2020	2021	2022	2023	2024
Brute	+3,20 %	+4,76 %	-7,04 %	-1,59 %	-3,19 %
Dividendes réinvestis	+4,60 %	+5,74 %	-5,87 %	-1,19 %	-2,02 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

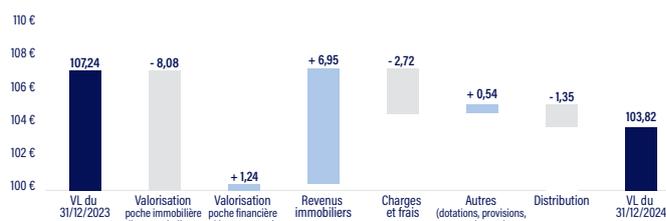
MÉTHODE DE VALORISATION

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

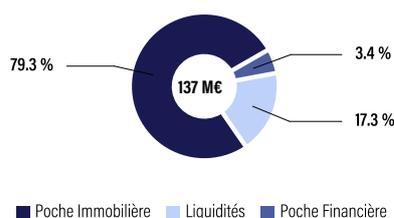
Localisation	Date d'acquisition	% de détention	Typologie	Prix d'acquisition (M€)
Suresnes - 1-3, quai Marcel Dassault - France	27/09/2019	10 %	Bureaux	12,9
Bonn - Godesberger Allee 115-121 - Allemagne	28/02/2022	11 %	Bureaux	9,6
Lyon - 37 ter, rue Saint-Romain - France	22/10/2020	100 %	Bureaux	8,7
Le 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 - France	02/06/2020	100 %	Bureaux	3,6
Lyon - 4, rue Joseph Serlin - France	09/02/2022	100 %	Bureaux	3,1
Aubière - 68, avenue de la Margeride - France	09/06/2022	100 %	Commerces	2,8

4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL

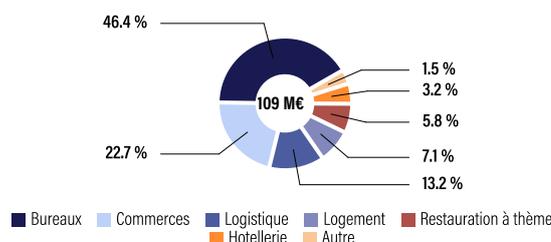


Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

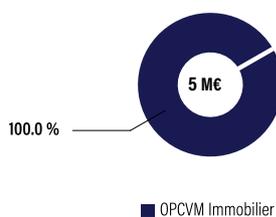
(En % de l'actif brut)



Répartition sectorielle de la poche immobilière

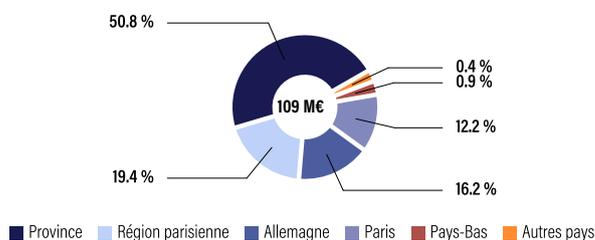


Répartition de la poche financière



Note : La poche financière représente 3,4 % de l'actif brut.

Répartition géographique de la poche immobilière



Note : la poche immobilière représente 79,3 % 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 avez 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 31/12/2024. 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.