



Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2025



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 « 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.

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs.

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 100,74 €, en légère baisse de -0,66 % depuis le début de l'année et +8,85 % depuis l'origine (janvier 2018), dividendes réinvestis⁽¹⁾.

Malgré de nouvelles corrections à la baisse du patrimoine immobilier (-2,6 % sur un an), principalement sur les actifs de bureaux (-4,8 % sur un an), la forte granularité, la diversification et le rendement opérationnel de votre OPCI (+3,6 %) ont permis de limiter l'impact sur la performance. En 2025, Sofidy Pierre Europe a mené une politique d'arbitrage dynamique cédant pour 15,3 M€ d'actifs immobiliers. La trésorerie dégagée a permis de réduire significativement le stock de demandes de rachats, passé de 10,6 M€ fin 2024 à 5,8 M€ fin 2025. Votre OPCI a également capitalisé sur les fondamentaux solides de son patrimoine immobilier, notamment :

- Un taux d'occupation financier élevé de 90,2 % sur le quatrième trimestre 2025, reflétant l'attractivité des immeubles en portefeuille et la qualité des actions menées par les équipes de gestion ;
- Une diversification forte du portefeuille avec 32 lignes immobilières, réparties sur 6 classes d'actifs et 2 pays européens ;
- Un ratio de dette bancaire rapportée à la valeur des actifs immobiliers (hors droits) contenu à 33,2 % (27,8 % rapportée à l'actif total de la société), la dette étant intégralement constituée d'emprunts à taux fixe au taux moyen de 1,32 %, amortissables à hauteur de 64 % et présentant une durée de vie moyenne de 4,8 années ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 2,2 années, offrant de la visibilité sur les revenus.

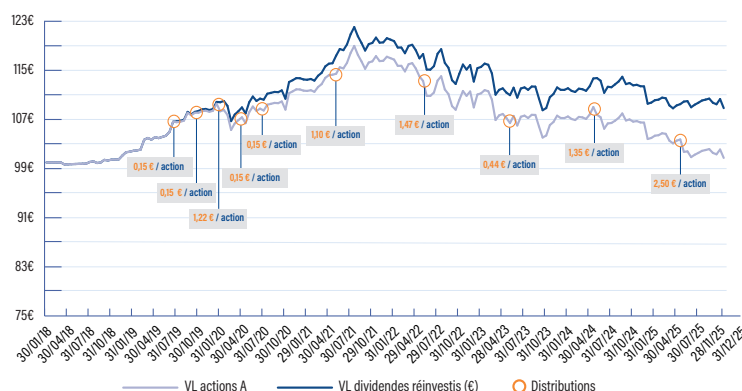
La commission de souscription acquise au fonds reste exceptionnellement maintenue au taux de 0,0 % jusqu'au 30 juin 2026.

(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 2025



* 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 | Thibault Scotti |
| 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 2025

| | |
|---|-----------------|
| Actif net | 70 983 093,38 € |
| Valeur liquidative Actions A | 100,74 € |
| Nombre d'Actions A | 583 023,51207 |
| Volatilité 12 mois | 3,4 % |
| Nombre de lignes immobilières du portefeuille | 32 |
| 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 | 2025 YTD | Depuis l'origine |
|------------------------------|---------|---------|---------|----------|------------------|
| Brute | -0,81 % | -0,13 % | -2,97 % | -2,97 % | +0,74 % |
| Dividendes réinvestis | -0,81 % | -0,13 % | -0,66 % | -0,66 % | +8,85 % |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Brute | +4,76 % | -7,04 % | -1,59 % | -3,19 % | -2,97 % |
| Dividendes réinvestis | +5,74 % | -5,87 % | -1,19 % | -2,02 % | -0,66 % |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

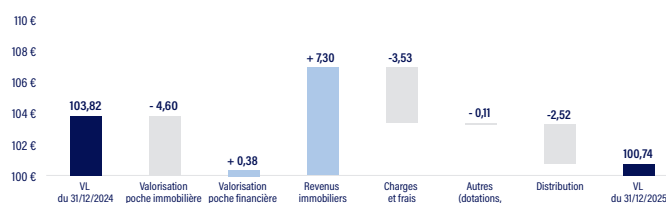
MÉTHODE DE VALORISATION

| | |
|---|--------------------|
| 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

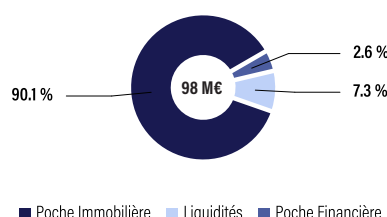
| Localisation | Date d'acquisition | % de détention | Typologie | Prix d'acquisition (M€) |
|---|--------------------|----------------|------------|-------------------------|
| Suresnes - 1-3, quai Marcel Dassault - France | 27/09/2019 | 10 % | Bureaux | 12,9 |
| Bonn - Godesberger Allee 115-121 - Allemagne | 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-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 - ACTIONS A

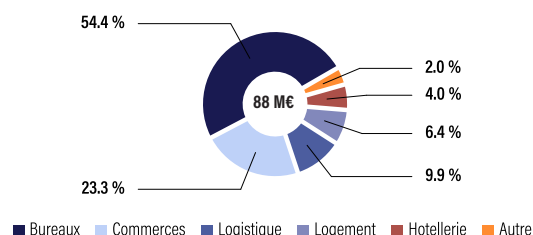


Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

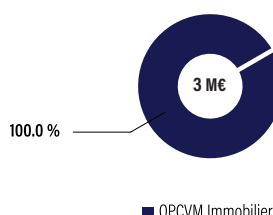
(En % de l'actif brut)



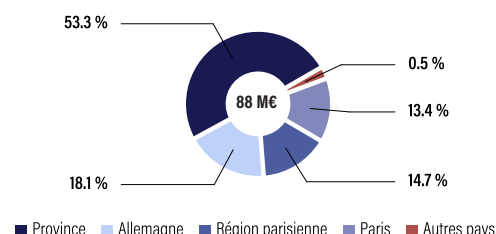
Répartition sectorielle de la poche immobilière



Répartition de la poche financière



Répartition géographique de la poche immobilière



Note : La poche financière représente 2,6 % de l'actif brut.

Note : la poche immobilière représente 90,1 % 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 31/12/2025. 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 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 Elysées - 91080 Evry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

RM-SPE-012026-FR-2-2737