

Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2025



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 « 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'establit à 10 346,52 €, en légère progression de +0,46 % depuis le début de l'année et +18,00 % 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 (+4,8 %) 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.

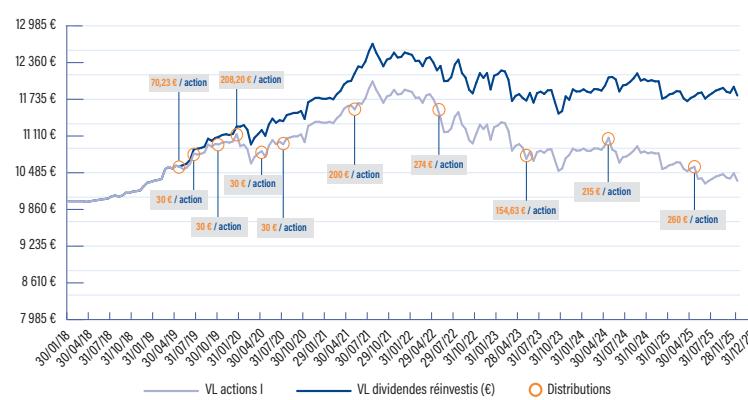
La commission de souscription acquise au fonds reste exceptionnellement maintenue au taux de 0,0 % jusqu'au 30 juin 2026.

(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 TIKEHOU Capital.

2. ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS I 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 (SPICAV) 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 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 2025

Actif net réévalué total du fonds	70 983 093,38 €
Valeur liquidative Actions I	10 346,52 €
Nombre d'Actions I	1 183 59852
Volatilité 12 mois	2,4 %
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 I

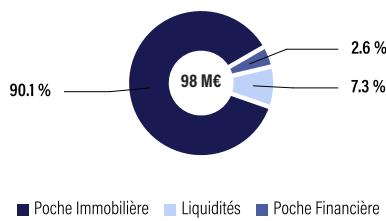
	3 mois	6 mois	1 an	2025 YTD	Depuis l'origine
Brute	-0,53 %	+0,54 %	-1,92 %	-1,92 %	+3,47 %
Dividendes réinvestis	-0,53 %	+0,44 %	+0,46 %	+0,46 %	+18,00 %
	2021	2022	2023	2024	2025
Brute	+4,81 %	-7,17 %	-1,66 %	-2,88 %	-1,92 %
Dividendes réinvestis	+6,56 %	-5,02 %	-0,29 %	-1,03 %	+0,46 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MÉTHODE DE VALORISATION

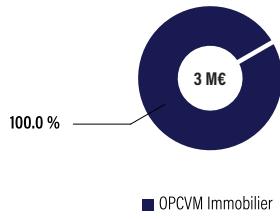
Immobilier physique	Valeur d'expertise
Titres de société à prépondérance immobilière	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents (En % de l'actif brut)



■ Poche Immobilière ■ Liquidités ■ Poche Financière

Répartition de la poche financière



Note : La poche financière représente 2,6 % 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 récupérez 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 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.

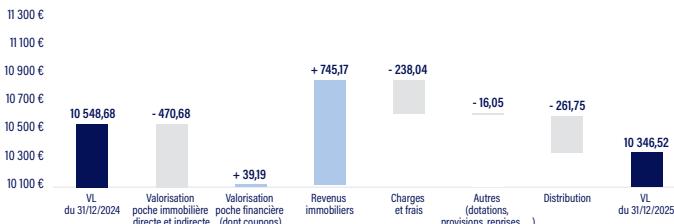
Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/12/2025. 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.



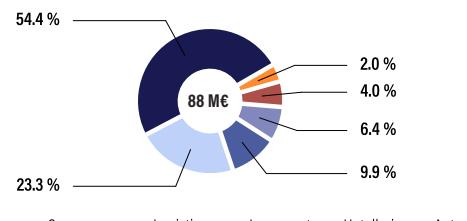
3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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 I

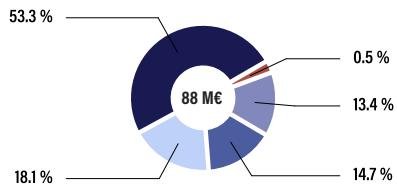


Répartition sectorielle de la poche immobilière



■ Bureaux ■ Commerces ■ Logistique ■ Logement ■ Hotellerie ■ Autre

Répartition géographique de la poche immobilière



■ Province ■ Allemagne ■ Région parisienne ■ Paris ■ Autres pays