



OPCI grand public investi en Immobilier européen



SOFIDY Pierre Europe est un OPCI Grand Public créé et géré par SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (SPI20170043).

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.

## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 juin 2018, les valeurs liquidatives des actions A et B de SOFIDY Pierre Europe s'établissent à 99,79 €, en hausse de 0,04 € par rapport au 31 mai.

Les actions I ont, quant à elles, vu leur valeur liquidative passer de 10 019,10 € au 31 mai 2018 à 10 037,07 € au 30 juin, soit une hausse de 0,18 % sur la période.

À l'heure où nous rédigeons ce commentaire, plusieurs nouveaux investissements immobiliers sont en cours de finalisation, dont notamment les premiers investissements de l'OPCI en dehors de la France. Ils devraient être inscrits à l'actif du fonds au mois de juillet 2018.

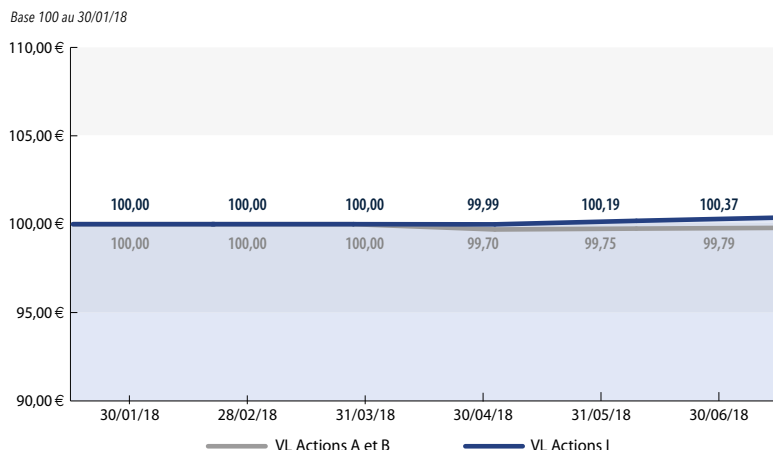
La poche financière de SOFIDY Pierre Europe sera, quant à elle, mise en place de manière progressive. Notre stratégie sur cette poche vise les objectifs suivants, présentés par ordre décroissant d'importance:

- 1) Contrôler la volatilité du fonds ;
- 2) Poursuivre la diversification du fonds, sur des segments sectoriels et/ou géographiques immobiliers plus étendus, via des OPCVM immobiliers par exemple ;
- 3) Saisir ponctuellement des opportunités de marché pour dynamiser le rendement du fonds (notamment sur des titres de foncières cotées par exemple).

La priorité de l'OPCI, en ligne avec la philosophie de gestion prudente de SOFIDY, est avant tout donnée au contrôle de la volatilité et à la mutualisation du risque, ceci afin de sécuriser au mieux la phase de lancement du fonds, et d'atteindre des ratios d'allocation cible règlementaires.

## ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS A, B ET I DEPUIS LA CRÉATION

Au 30/06/2018



## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
Date de création	30/01/18
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	Supérieure à 8 ans
Société de Gestion	SOFIDY SA
Gérant	Peter Viens
Valorisateur	CACEIS BANK
Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	KPMG
Souscription des Actions A	En assurance-vie uniquement
Souscription des Actions B	En compte-titres ou en direct auprès de SOFIDY
Souscription des Actions I	En direct auprès de SOFIDY 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 (Actions A, B et I)
Commission non acquise au fonds	1,9 % TTC maximum (Actions A) 4,0 % TTC maximum (Actions B) 1,9 % TTC maximum (Actions I)
Frais de gestion annuels	2,25 % TTC de l'actif net (Actions A et B) 1,13 % TTC de l'actif net (Actions I)

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2018

Actif net	14 814 581 €
Valeur liquidative Actions A et B	99,79 €
Valeur liquidative Actions I	10 037,07 €
Nombre d'Actions A	100 010,00
Nombre d'Actions B	8 831,869
Nombre d'Actions I	393,794
Volatilité depuis l'origine <sup>(1)</sup> - Actions A et B	2,0 %
Volatilité depuis l'origine <sup>(1)</sup> - Actions I	1,5 %
Nombre de lignes du portefeuille	10

(1) Volatilité historique annualisée depuis le lancement du fonds.

## VARIATIONS DES VL ACTIONS A, B ET I

	YTD	1 mois	3 mois	Depuis l'origine	6 mois
Actions A et B	-0,21 %	0,04 %	-0,21 %	-0,21 %	N/A
Actions I	0,37 %	0,18 %	+0,37 %	0,37 %	N/A

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

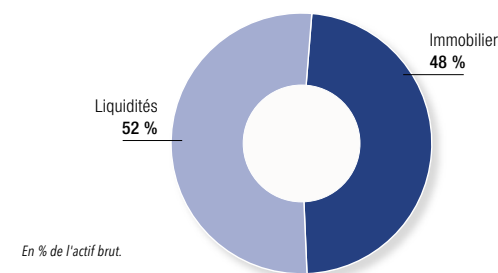
## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

	Type	% de détention	Valorisation
SYREF 1 (Portefeuille de 10 Léon de Bruxelles) <sup>(1)(2)</sup>	SCI	33,0 %	7 125 360 €

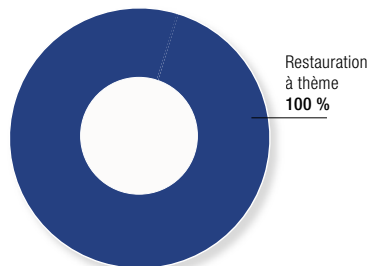
(1) SYREF 1 est une SCI créée spécialement pour l'acquisition du portefeuille Léon de Bruxelles. Cette SCI est co-détenue par Immorente (67 %) et SOFIDY Pierre Europe (33 %), gérés par SOFIDY. (Valorisation basée sur l'ANR de SYREF 1, incluant le compte-courant d'associé).

(2) Portefeuille constitué de 6 restaurants en Île-de-France (Rosny-sous-Bois, L'Isle Adam, Éragry-sur-Oise, Lisses, Vert-Saint-Denis, Villiers-sur-Marne) et 4 restaurants en région (Clermont-Ferrand, Pessac, Beaucauzé, Wasquehal). Localisations dans des zones urbaines et commerciales denses, à proximité de grands axes de communication. Baux fermes de longue durée et taux d'effort du locataire protecteur à 7,5 % (ratio loyer sur chiffre d'affaire). Enseigne Léon de Bruxelles élue "Chaîne de restauration de l'année" et "Leader du service" en 2017.

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE DE SOUS-JACENT



## RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI\* avec 4,5 milliards d'euros sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire d'actifs de référence en France et en Europe. Agréée par l'AMF, SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 100 actifs immobiliers. \* Source : IEIF.

Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des *Points marché*, *Reporting Mensuels* et *Interviews vidéos* de nos gérants sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)



## Suivez-nous :

- [www.twitter.com/sofidy](http://www.twitter.com/sofidy)
- [www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](http://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)
- [www.youtube.com/sofidy](http://www.youtube.com/sofidy)
- [www.sofimap.eu](http://www.sofimap.eu)

## AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS

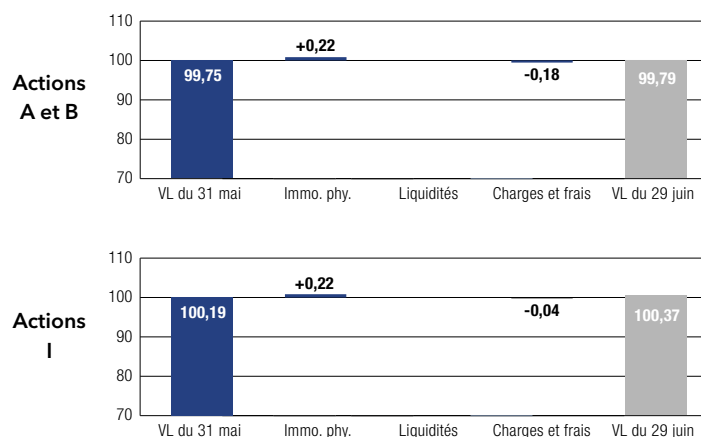
Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Engagement non contractuel. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas 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 à 10 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 30/06/2018. SOFIDY ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de SOFIDY. SOFIDY SA - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## MÉTHODE DE VALORISATION

Immobilier physique	Valeur d'expertise
SCI	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

## ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

