

Reporting Mensuel

Au 30 août 2019



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



Sofidy

Pierre Europe

OPCI grand public investi en Immobilier européen - PART I



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 août 2019, la valeur liquidative des actions I de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 10 829,97 €, soit une performance de 8,42 % sur 12 mois glissants et 5,95 % depuis le début de l'année (dividendes réinvestis).

De nouvelles acquisitions immobilières ont été affectées à SOFIDY Pierre Europe sur juillet et août. Ces acquisitions seront finalisées sur les mois de septembre à décembre 2019.

Sur la poche financière, plusieurs investissements ont été réalisés sur la même période, pour un montant cumulé de près de 850 000 €, à savoir :

- L'augmentation des lignes d'investissement existantes pour 746 000 €.
- L'investissement dans 2 nouveaux titres, BEFIMMO pour 51 000 € et TRITAX pour 52 000 €.

BEFIMMO est une foncière cotée belge, spécialisée en immeubles de bureaux, centres de réunions et lieux de coworking.

TRITAX est une foncière anglaise, spécialisée en immobilier de logistique sur toute l'Europe Continentale.

L'objectif de gestion sur la poche financière de SOFIDY Pierre Europe est triple. Il vise à apporter diversification, liquidité et performance complémentaire au fonds.

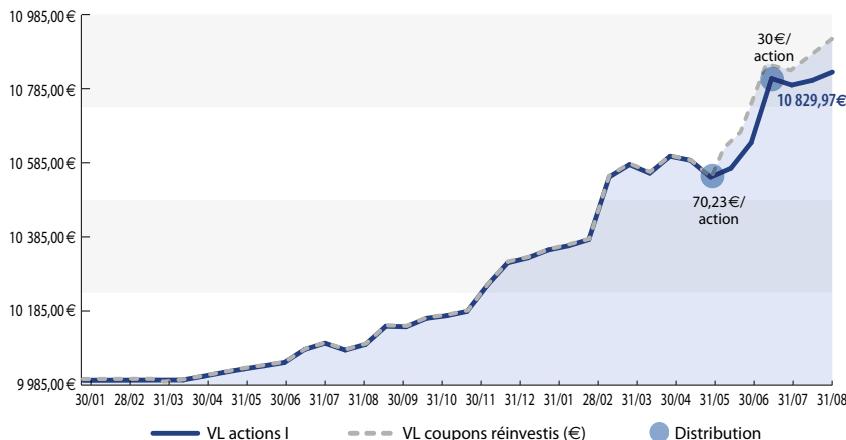
La poche financière sera à terme principalement constituée d'actifs financiers à connotation immobilière et secteurs connexes, et comportera également une poche d'actifs de diversification dans d'autres secteurs.

En juillet, la première distribution d'acomptes sur dividende a eu lieu, pour un montant de 30 € / action I.

ÉVOLUTION DE LA VL DES ACTIONS I DEPUIS LA CRÉATION

Base 10 000 au 30/01/18

Au 30/08/2019



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 SAS
Gérant	Peter Viens
Valorisateur / Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	KPMG
Souscription des Actions I Code ISIN : FR0013260288	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
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

CHIFFRES CLÉS AU 30 AOÛT 2019

Actif net réévalué total du fonds	45 142 149 €
Valeur liquidative Actions I	10 829,97 €
Nombre d'Actions I	2 756,370
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾	2,0 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	54
Nombre de lignes financières du portefeuille	14

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

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

	1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2019
Brute	+0,32 %	+2,69 %	+4,36 %	+5,61 %	+4,99 %
Dividendes réinvestis	+0,59 %	+3,63 %	+5,31 %	+6,58 %	+5,95 %
	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
Brute	+7,44 %	N/A	N/A	N/A	+8,30 %
Dividendes réinvestis	+8,42 %	N/A	N/A	N/A	+9,29 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Type	% de détention	Valorisation
Immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzbourg en Autriche ⁽¹⁾	SAS	100,0 %	12 774 793 €
Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles ⁽²⁾	SCI	33,0 %	4 357 300 €
Immeuble de bureaux, siège de Socotec à Guyancourt ⁽³⁾	SCI	20,0 %	3 074 921 €
Portefeuille de 16 immeubles résidentiels à Berlin ⁽⁴⁾	Fonds	2,0 %	2 141 682 €
Portefeuille de 6 boutiques à Arcachon ⁽⁵⁾	SCI	100,0 %	1 966 481 €
Portefeuille de plateformes logistiques du groupe Carrefour ⁽⁶⁾	SCI	<1,0 %	1 766 091 €
Immeuble de commerces à Son en Breugel aux Pays-Bas ⁽⁷⁾	Immobilier	8,0 %	1 004 000 €

(1) Immeuble détenu au travers de la filiale SPE Austria 1 (SAS), elle-même détenue par la filiale SPE International Holding (SAS). Valorisation basée sur l'ANR de SPE International Holding, incluant un compte-court d'associé. Endettement à hauteur de 40 %.

(2) Portefeuille détenu via la SCI SYREF 1, détenue par Immorente (67 %) et SOFIDY Pierre Europe (33 %), fonds gérés tous les deux par SOFIDY. Valorisation basée sur l'ANR de SYREF 1, incluant un compte-court d'associé.

(3) Immeuble détenu via la SCI TRACTION, détenue par Immorente (80 %) et SOFIDY Pierre Europe (20 %), fonds gérés tous les deux par SOFIDY. Valorisation de l'ANR de TRACTION, incluant un compte-court d'associé. Endettement à hauteur de 40 %.

(4) Portefeuille détenu via une participation minoritaire (2 %) dans le fonds TSC - Berlin Residential Fund, géré par la société Threestones.

(5) Portefeuille détenu via la SCI SYREF 2, détenue à 100 % par SOFIDY Pierre Europe. Valorisation basée sur l'ANR de SYREF 2. Endettement à hauteur de 44 %.

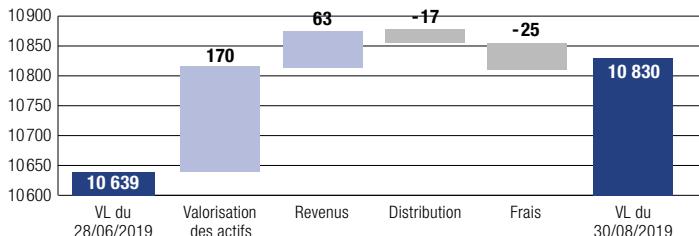
(6) Portefeuille détenu via une participation minoritaire (< 1 %) dans la SCI Cargo Property Holding. Engagement donné sur 1 tirage supplémentaire qui arrivera au 3T2019 pour un investissement total cumulé de 2 000 000 €.

(7) Immeuble détenu en copropriété entre SOFIDY Pierre Europe (8 %) et Immorente (92 %).

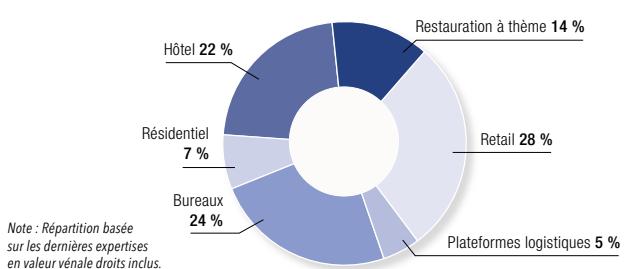
MÉTHODE DE VALORISATION

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

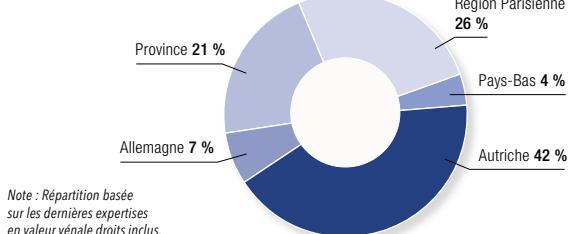
ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



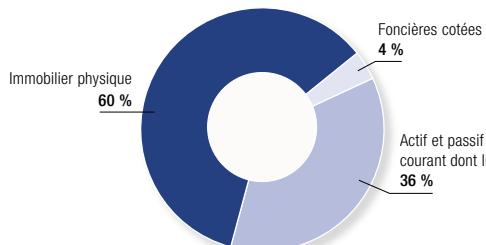
RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS PAR PRINCIPAUX TYPES DE SOUS-JACENTS



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 5,1 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 épargnantes, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

* Source : IEIF - 2018.

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



Suivez-nous :

- www.twitter.com/sofidy
- www.linkedin.com/company/groupe-sofidy
- www.youtube.com/sofidy
- www.sofimap.fr

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 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 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 30/08/2019. SOFIDY ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de SOFIDY. SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 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