

Reporting Mensuel

Au 28 juin 2019

Sofidy | SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



Sofidy
Pierre Europe

OPCI grand public investi en Immobilier européen - PARTS A et B



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 28 juin 2019, la valeur liquidative des actions A et B de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 104,99 €, soit une hausse de 4,99 % depuis l'origine et 3,27 % depuis le début de l'année.

Le 1^{er} semestre 2019 s'achève pour SOFIDY Pierre Europe, avec un programme d'investissement qui aura associé :

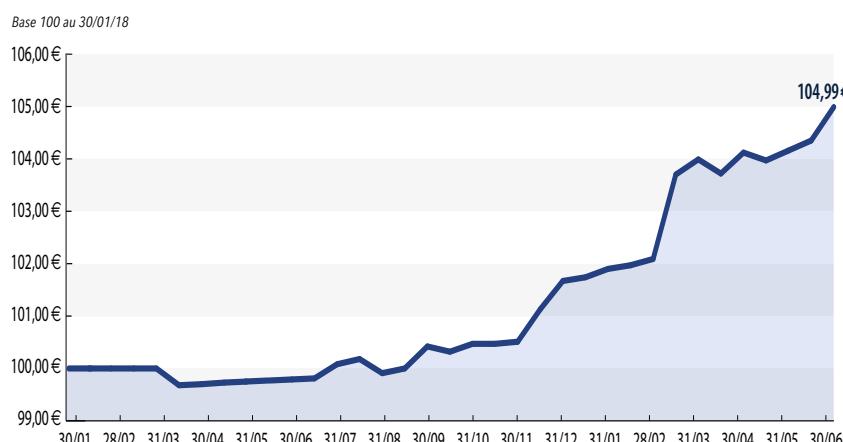
- L'accélération de la diversification du fonds avec l'investissement dans l'immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzbourg en Autriche ;
- L'intégration d'un portefeuille *premium* de 6 boutiques dans le centre-ville d'Arcachon ;
- Et enfin les premiers investissements du fonds en foncières cotées, avec au mois de juin un nouvel investissement d'environ 69 000 € dans la foncière cotée Unibail-Rodamco-Westfield, profitant d'un point d'entrée jugé favorable sur le cours de bourse et de la perspective de la distribution de dividendes à venir.

Ces investissements contribuent à rendre toujours plus mutualisé et plus robuste votre OPCI grand public tout en générant une performance élevée, ce qui est en ligne avec notre objectif de gestion.

La première distribution d'acomptes sur dividende aura lieu en juillet 2019.

ÉVOLUTION DE LA VL DES ACTIONS A ET B DEPUIS LA CRÉATION

Au 28/06/2019



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 A Code ISIN : FR0013260262	En assurance-vie uniquement
Souscription des Actions B Code ISIN : FR0013260270	En compte-titres 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
Commission non acquise au fonds	1,9 % TTC maximum (Actions A) 4,0 % TTC maximum (Actions B)
Frais de gestion annuels	2,25 % TTC de l'actif net dont 1,75 % TTC pour la Société de Gestion

CHIFFRES CLÉS AU 28 JUIN 2019

Actif net	29 625 588 €
Valeur liquidative	104,99 €
Nombre d'Actions A	109 357,84
Nombre d'Actions B	24 687,60
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾	1,6 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	54
Nombre de lignes financières du portefeuille	11

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

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A ET B

1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2019
+0,80 %	+0,96 %	+3,27 %	+4,55 %	+3,27 %
1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
+5,21 %	N/A	N/A	N/A	+4,99 %

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 %	12 634 764 €
Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles ⁽²⁾	SCI	33,0 %	4 144 801 €
Immeuble de bureaux, siège de Socotec à Guyancourt ⁽³⁾	SCI	20,0 %	2 957 392 €
Portefeuille de 16 immeubles résidentiels à Berlin ⁽⁴⁾	Fonds	2,0 %	2 080 624 €
Portefeuille de 6 boutiques à Arcachon ⁽⁵⁾	SCI	100,0 %	1 889 517 €
Portefeuille de plateformes logistiques du groupe Carrefour ⁽⁶⁾	SCI	<1,0 %	1 519 979 €
Immeuble de commerces à Son en Breugel aux Pays-Bas ⁽⁷⁾	Immobilier	8,0 %	962 400 €

(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 %.

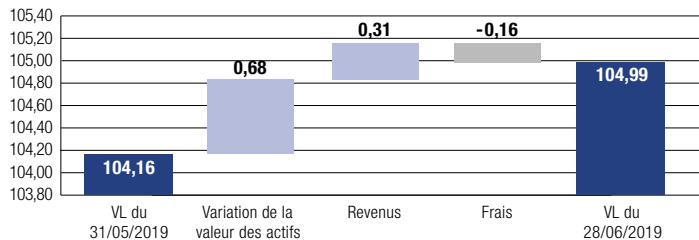
(6) Portefeuille détenu via une participation minoritaire (< 1 %) dans la SCI Cargo Property Holding. Engagement donné sur 1 tirage supplémentaire qui arrivera au 3T2019 pour un investissement total cumulé de 2 000 000 €.

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

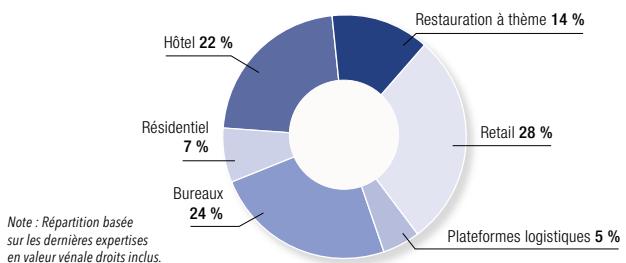
MÉTHODE DE VALORISATION

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

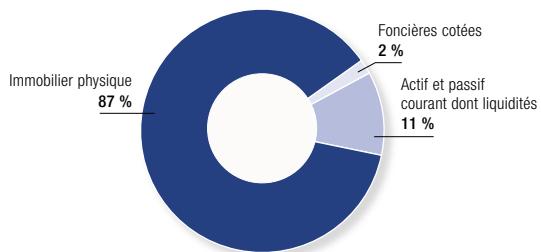
ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



RÉPARTITION 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



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 28/06/2019. 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

Suivez-nous :

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