

# Reporting Mensuel

Au 31 mai 2019



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 31 mai 2019, la valeur liquidative des actions A et B de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 104,16 €, soit une hausse de 4,16 % depuis l'origine et 2,45 % depuis le début de l'année.

Dans la continuité du premier investissement de SOFIDY Pierre Europe en Autriche au mois d'avril, dans un immeuble mixte hôtel, bureaux et commerces, votre OPCI grand public vient de finaliser l'acquisition d'un portefeuille de 6 boutiques de pied d'immeubles dans le centre-ville d'Arcachon.

Cette ville touristique de Gironde est le 2<sup>ème</sup> port de plaisance de la Côte Atlantique et voit sa population multipliée par 3 durant les vacances scolaires et par 8 l'été.

Le centre-ville d'Arcachon, où se situent les 6 boutiques acquises, a fait l'objet d'un important programme de rénovation de 2003 à 2012, avec pour résultat un très bel ensemble à l'architecture particulièrement soignée.

Les 6 boutiques sont louées à 6 locataires différents exerçant dans les secteurs du prêt-à-porter, de la décoration, de la para-hôtellerie et de la vente et location de vélos et trottinettes électriques.

L'acquisition, d'un montant total de 3 449 000 €, a fait l'objet d'un prêt bancaire de 1 500 000 € sur 15 ans au taux fixe de 1,49 %, avec une part *in fine* de 20 %.

Le rendement de cette acquisition est de 6,67 % acte en main.

Cet investissement de SOFIDY Pierre Europe s'inscrit dans la plus pure tradition de SOFIDY, qui a construit son succès et sa réputation sur l'acquisition, pour le compte des fonds qu'elle gère, de boutiques de pied d'immeubles dans le centre des villes à potentiel.

La prochaine distribution des classes d'action A et B aura lieu en juillet 2019 au titre d'acompte sur dividende sur la période du premier semestre 2019.

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

Base 100 au 30/01/18

Au 31/05/2019



## 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<br>Code ISIN : FR0013260262 | En assurance-vie uniquement   |
| Souscription des Actions B<br>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)<br>4,0 % TTC maximum (Actions B)  |
| Frais de gestion annuels                               | 2,25 % TTC de l'actif net dont<br>1,75 % TTC pour la société de gestion                                     |

## CHIFFRES CLÉS AU 31 MAI 2019

|   |              |
|---|--------------|
| Actif net                                     | 28 846 432 € |
| Valeur liquidative                            | 104,16 €     |
| Nombre d'Actions A                            | 108 001,69   |
| Nombre d'Actions B                            | 24 649,86    |
| Volatilité depuis l'origine <sup>(1)</sup>    | 1,65 %       |
| 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         |
|---------|---------|---------|---------|------------------|
| +0,04 % | +2,03 % | +3,63 % | +4,25 % | +2,45 %          |
| 1 an    | 2 ans   | 3 ans   | 5 ans   | Depuis l'origine |
| +4,42 % | N/A     | N/A     | N/A     | +4,16 %          |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

|  | Type       | % de détention | Valorisation |
|--|------------|----------------|--------------|
| SPE International Holding (Immeuble mixte Salzburg) <sup>(1)</sup> | SAS        | 100,0 %        | 12 599 976 € |
| SYREF 1 (Portefeuille de 10 Léon de Bruxelles) <sup>(2)</sup>      | SCI        | 33,0 %         | 4 192 225 €  |
| TRACTION (Siège Socotec - Guyancourt) <sup>(3)</sup>               | SCI        | 20,0 %         | 2 932 415 €  |
| Fonds TSC - Berlin Residential Fund (Résidentiel - 16 immeubles)   | Fonds      | 2,0 %          | 2 080 624 €  |
| SYREF 2 (Portefeuille de 6 boutiques à Arcachon) <sup>(4)</sup>    | SCI        | 100,0 %        | 1 889 517 €  |
| Cargo Property Holding (Logistique - 19 unités) <sup>(5)</sup>     | SCI        | <1,0 %         | 1 519 979 €  |
| Son en Breugel - Pays-Bas (Commerce - 5 unités) <sup>(6)</sup>     | Immobilier | 8,0 %          | 962 400 €    |

(1) SPE International Holding est une Société par Action Simplifiée (SAS). Elle détient la société SPE Austria 1 (SAS) qui porte l'actif de Salzburg (valorisation basée sur l'ANR de SPE International Holding, incluant un compte-court d'associé).

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

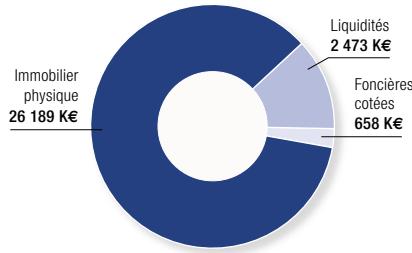
(3) TRACTION est la SCI qui détient l'immeuble Le Mirabeau. Elle a été co-achetée par Immorente (80 %) et SOFIDY Pierre Europe (20 %), gérés par SOFIDY (valorisation de l'ANR de TRACTION, incluant un compte-court d'associé, endettement à hauteur de 40 %).

(4) SYREF 2 est une SCI créée spécialement pour l'acquisition du portefeuille de 6 boutiques à Arcachon. Cette SCI est détenue à 100 % par SOFIDY Pierre Europe (Valorisation basée sur l'ANR de SYREF 2).

(5) SOFIDY Pierre Europe est engagé sur 1 tirage supplémentaire qui arrivera au 3T 2019 pour un investissement total cumulé de 2 000 000 €.

(6) L'actif de Son en Breugel est détenu en copropriété avec Immorente (92 %).

## 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](http://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.

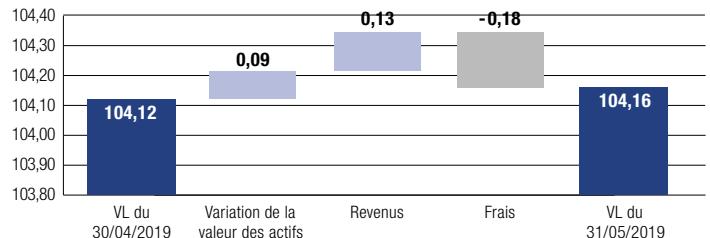
Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/05/2019. 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](http://www.sofidy.com)

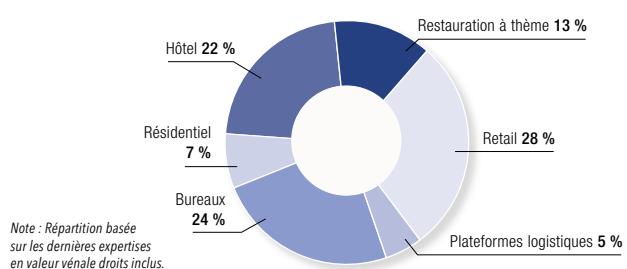
## MÉTHODE DE VALORISATION

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

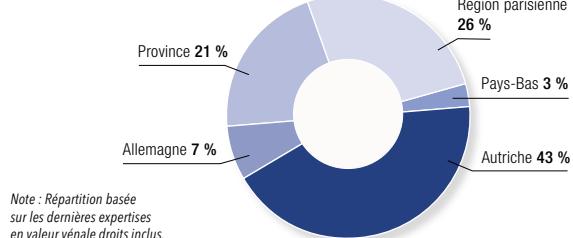
## ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



## RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## 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.fr](http://www.sofimap.fr)