

Reporting Mensuel

Au 31 mai 2019



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 31 mai 2019, la valeur liquidative des actions I de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 10 546,30 €, soit une hausse de 5,46 % depuis l'origine et 2,24 % 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^{ème} 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 %.

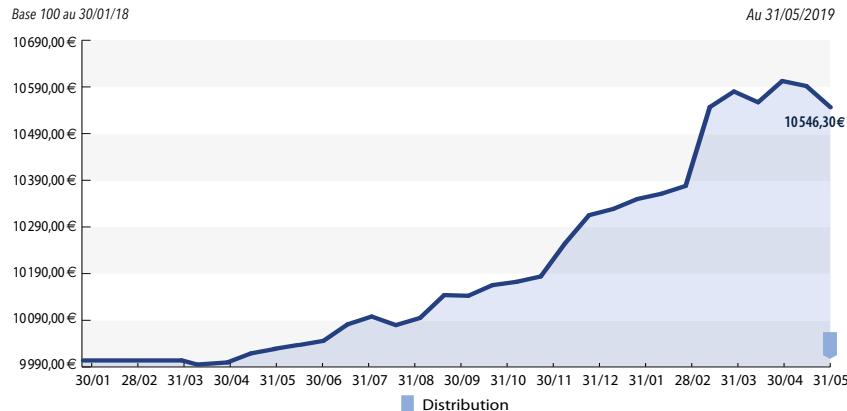
Le rendement de cette acquisition est de 6,67 % acte en main.

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.

Comme prévu, SOFIDY Pierre Europe a procédé à sa première distribution le 24 mai 2019, au titre de l'exercice 2018, pour un montant de 70,23 € par action I.

La prochaine distribution aura lieu en juillet 2019 au titre d'acompte sur dividende sur la période du premier semestre 2019.

ÉVOLUTION DE LA VL DES ACTIONS I DEPUIS LA CRÉATION



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 31 MAI 2019

Actif net réévalué total du fonds	28 846 432 €
Valeur liquidative Actions I	10 546,30 €
Nombre d'Actions I	1 425,038
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾	1,7 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	54
Nombre de lignes financières du portefeuille	11

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

VARIATIONS DE LA VL DES ACTIONS I

1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2019
-0,53 %	+1,62 %	+3,56 %	+4,63 %	+2,24 %
1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
+5,26 %	N/A	N/A	N/A	+5,46 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Type	% de détention	Valorisation
SPE International Holding (Immeuble mixte Salzburg) ⁽¹⁾	SAS	100,0 %	12 599 976 €
SYREF 1 (Portefeuille de 10 Léon de Bruxelles) ⁽²⁾	SCI	33,0 %	4 192 225 €
TRACTION (Siège Socotec - Guyancourt) ⁽³⁾	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) ⁽⁴⁾	SCI	100,0 %	1 889 517 €
Cargo Property Holding (Logistique - 19 unités) ⁽⁵⁾	SCI	<1,0 %	1 519 979 €
Son en Breugel - Pays-Bas (Commerce - 5 unités) ⁽⁶⁾	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 €.

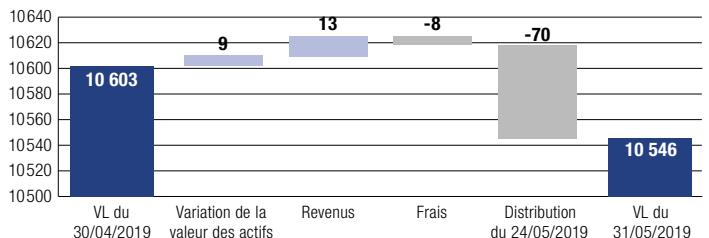
(6) L'actif de Son en Breugel est détenu en copropriété avec Immorente (92 %).

MÉTHODE DE VALORISATION

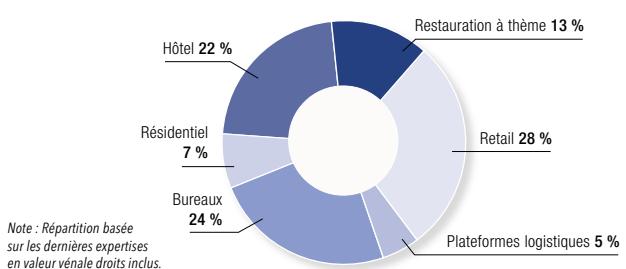
Immobilier physique	Valeur d'expertise
Titres de société à prépondérance immobilière	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative

Immobilier coté Cotation boursière

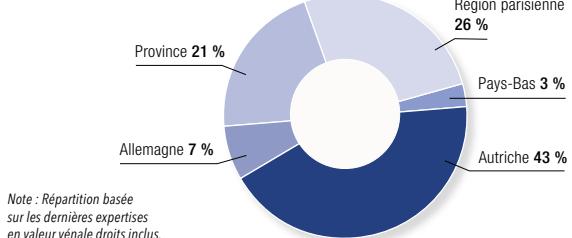
ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



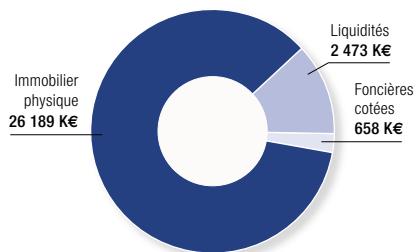
RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



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 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