



## 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 29 novembre 2019, la valeur liquidative des actions A et B de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 108,43 €, soit une performance de +7,51 % sur 12 mois glissants et de +6,70 % depuis le début de l'année (dividendes réinvestis).

Sur la poche d'immobilier physique, votre OPCI a fait l'acquisition au mois de novembre d'un local d'activité / logistique situé au Haillan (33), à 10 km du centre-ville de Bordeaux et à 6 km de son aéroport. Il développe 7 485 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 6 967 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 518 m<sup>2</sup> de bureaux. L'acquisition d'un montant de 8,3 M€ tous frais inclus a été financée à hauteur de 4,5 M€ par un emprunt bancaire sur 10 ans (60 % amortissable et 40 % in fine), au taux fixe de 1,12 %. L'actif construit en 2016 est loué à la Banque Postale avec un bail ferme jusque fin 2025.

Sur la poche financière, trois investissements de diversification ont été réalisés dans des fonds gérés par Tikehau IM (Société du Groupe Tikehau):

- 1 000 K€ sur le fonds INcome Cross Assets (INCA)
- 100 K€ sur le fonds Tikehau Credit Plus (TKO Crédit+)
- 100 K€ sur le fonds Tikehau Global Value (TGV)

Le fonds INCA est un fonds flexible ayant une allocation sur 3 classes d'actifs (monétaire 25 %, crédit 50 % et actions 25 %) complétée par une stratégie optionnelle pour contrôler la volatilité. Sa zone d'investissement est l'Europe et les Etats-Unis. Le fonds INCA investit avec une approche « value » dans des actifs présentant des valorisations attractives.

Le fonds TKO Crédit+ est un fonds obligataire investi principalement dans des obligations High Yield émises par des entreprises publiques et privées, dans la zone euro, sans contraintes en termes d'indice ou de notation de crédit.

Le fonds TGV est un fonds actions « long-only » qui investit sur un portefeuille global d'actions "Quality" et "Special situations" sans contrainte géographique ou sectorielle, avec une perspective de long-terme.

### CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme
Date de création	30/01/2018
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 29 NOVEMBRE 2019

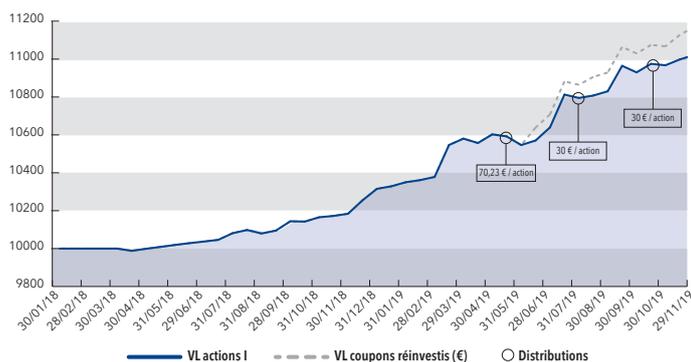
Actif net réévalué total du fonds	62 665 039 €
Valeur liquidative actions I	11 009,90 €
Nombre d'actions I	3 687,54
Volatilité depuis l'origine actions I <sup>(1)</sup>	2,1 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	52
Nombre de lignes financières du portefeuille	17

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

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

au 29/11/2019

base 10 000 au 30/01/18



### VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

	1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2019
Brute	+0,39 %	+1,66 %	+4,40 %	+6,09 %	+6,73 %
Dividendes réinvestis	+0,92 %	+2,20 %	+5,90 %	+7,62 %	+8,28 %

	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
Brute	+7,37 %	N/A	N/A	N/A	+10,10 %
Dividendes réinvestis	+8,92 %	N/A	N/A	N/A	+11,69 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Date d'acquisition	Typologie	Valorisation HD
Immeuble Helys à Suresnes <sup>(1)</sup>	27/09/2019	Bureaux	12 090 405 €
Immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzbourg en Autriche <sup>(2)</sup>	04/05/2019	Mixte	12 000 000 €
Actif de logistique à Le Haillan <sup>(3)</sup>	15/11/2019	Logistique	8 150 000 €
Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles <sup>(4)</sup>	29/03/2019	Commerces	6 827 700 €
Immeuble le Mirabeau à Guyancourt <sup>(5)</sup>	09/11/2018	Bureaux	4 746 047 €
Portefeuille de 6 boutiques à Arcachon <sup>(6)</sup>	24/05/2019	Commerces	3 070 000 €
Portefeuille de 10 boutiques à Joinville-le-Pont <sup>(7)</sup>	10/09/2019	Commerces	3 100 000 €
Portefeuille de 16 immeubles à Berlin <sup>(8)</sup>	30/07/2018	Résidentiel	2 175 897 €

- Immeuble détenu via la SCI SYREF 5, détenue par Immorente (59,5 %), Efimmo 1 (27,7 %), SOFIDY Pierre Europe (10,3 %) et SOFIDY Convictions Immobilières (2,6 %), fonds gérés tous les quatre par SOFIDY. Valorisation basée sur l'Actif Net Réévalué de SYREF 5, incluant un compte-courant d'associé. Endettement à 50 %
- 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'Actif Net Réévalué de SPE International Holding, incluant un compte-courant d'associé.
- Actif détenu en pleine propriété par SOFIDY Pierre Europe (100 %). Endettement à hauteur de 55 %.
- 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'Actif Net Réévalué de SYREF 1, incluant un compte-courant d'associé. Endettement à hauteur de 40 %.
- 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'Actif Net Réévalué de TRACTION, incluant un compte-courant d'associé. Endettement à hauteur de 40 %.
- Portefeuille détenu via la SCI SYREF 2, détenue à 100 % par SOFIDY Pierre Europe. Valorisation basée sur l'Actif Net Réévalué de SYREF 2. Endettement à hauteur de 44 %
- Portefeuille détenu en pleine propriété par SOFIDY Pierre Europe (100 %). Endettement à hauteur de 57 %
- Portefeuille détenu via une participation minoritaire (2%) dans le fonds TSC - Berlin Residential Fund, géré par la société Threestones

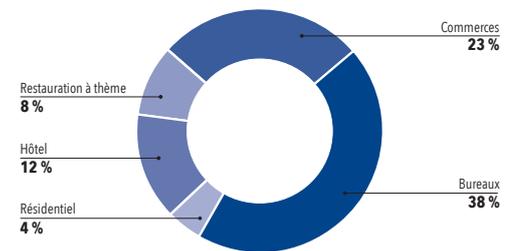
## MÉTHODE DE VALORISATION

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



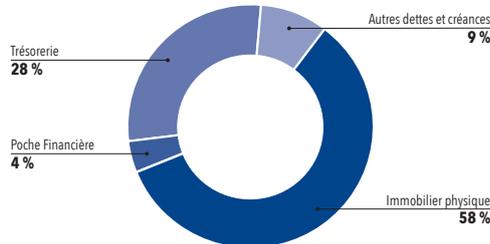
## RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



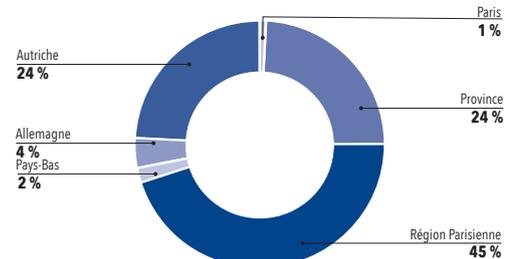
Note : Répartition basée sur les dernières expertises en valeur vénale droits inclus.

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

En % de l'actif brut



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Note : Répartition basée sur les dernières expertises en valeur vénale droits inclus

## 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 épargnants, 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)



### Suivez-nous :

- [www.twitter.com/sofidy](https://twitter.com/sofidy)
- [www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](https://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)
- [www.youtube.com/sofidy](https://www.youtube.com/sofidy)
- [www.sofimap.fr](http://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 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 locale 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 29/11/2019. 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 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)