



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 octobre 2019, la valeur liquidative des actions I de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 10 967,21 €, soit une performance de 8,80 % sur 12 mois glissants et de 7,29 % depuis le début de l'année (dividendes réinvestis).

Sur la poche d'immobilier physique, votre OPCI a fait l'acquisition au mois d'octobre d'un portefeuille de 2 boutiques en pied d'immeuble situées Avenue Emile Zola dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, pour un montant de 540 500 €.

Par ailleurs, le mois d'octobre a été marqué par la cession au groupe coté Argan de la totalité des titres détenus dans la SCI Cargo Property pour un montant de 2,3 M€. Cette cession a permis de générer un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 % sur cet investissement.

Sur la poche financière, deux investissements ont été réalisés :

- Un investissement complémentaire dans la foncière cotée Hamborner pour un montant d'environ 77 000 €
- Un premier investissement dans la foncière cotée Deutsche Euroshop AG pour un montant d'environ 23 000 €

Deutsche Euroshop AG est une foncière cotée allemande qui investit dans des centres commerciaux de haute qualité dans le centre des grandes villes allemandes principalement.

Enfin, en octobre SOFIDY Pierre Europe a procédé à une distribution d'acompte sur dividendes de 30 € par action I.

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 31 OCTOBRE 2019

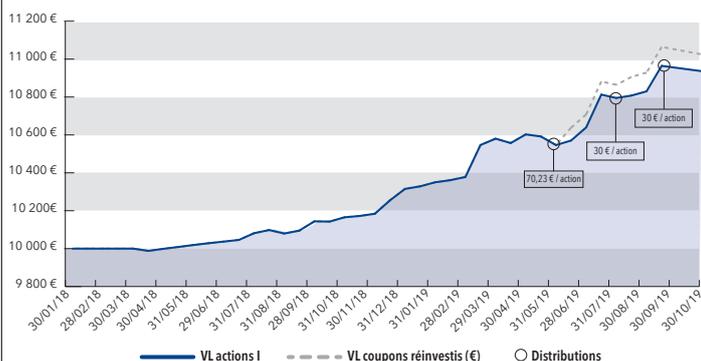
Actif net	58 146 195 €
Valeur liquidative Actions I	10 967,21 €
Nombre d'Actions I	2 756,31
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾	2,1 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	51
Nombre de lignes financières du portefeuille	14

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

ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS A ET B DEPUIS LA CRÉATION

au 31/10/2019

base 10 000 au 30/01/18



VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

	1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2019
Brute	+0,34 %	+1,60 %	+3,44 %	+5,96 %	+6,32 %
Dividendes réinvestis	+0,34 %	+1,87 %	+4,38 %	+6,93 %	+7,29 %
	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
Brute	+7,81 %	N/A	N/A	N/A	+9,67 %
Dividendes réinvestis	+8,80 %	N/A	N/A	N/A	+10,67 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

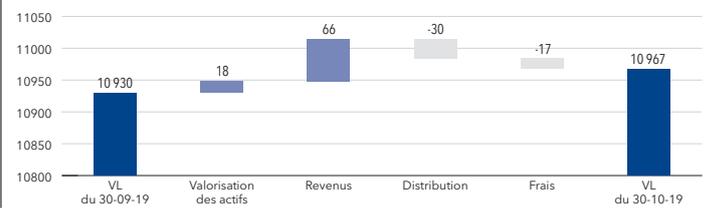
	Type	% de détention	Valorisation
Immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzbourg en Autriche ⁽¹⁾	SAS	100,0 %	13 327 881 €
Immeuble de bureaux à Suresnes ⁽²⁾	SCI	10,3 %	12 774 793 €
Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles ⁽³⁾	SCI	33,0 %	4 357 300 €
Portefeuille de 10 boutiques à Joinville-le-Pont ⁽⁴⁾	Immobilier	100,0 %	3 100 000 €
Immeuble de bureaux, siège de Socotec à Guyancourt ⁽⁵⁾	SCI	20,0 %	3 074 921 €
Portefeuille de 16 immeubles résidentiels à Berlin ⁽⁶⁾	Fonds	2,0 %	2 141 682 €
Portefeuille de 6 boutiques à Arcachon ⁽⁷⁾	SCI	100,0 %	1 966 481 €
Immeuble de commerces à Son en Breugel aux Pays-Bas ⁽⁸⁾	Immobilier	8,0 %	1 004 000 €

- 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-courant d'associé. Endettement à hauteur de 40 %.
- 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'ANR de SYREF 5, incluant un compte-courant d'associé. Endettement à 50 %.
- 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-courant d'associé.
- Portefeuille détenu en pleine propriété par SOFIDY Pierre Europe (100 %). Endettement à hauteur de 57 %.
- 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-courant d'associé. Endettement à hauteur de 40 %.
- Portefeuille détenu via une participation minoritaire (2 %) dans le fonds TSC - Berlin Residential Fund, géré par la société Threestones.
- 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 %.
- Immeuble détenu en copropriété entre SOFIDY Pierre Europe (8 %) et Immorente (92 %).

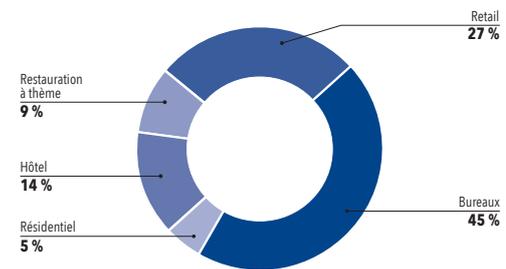
MÉTHODE DE VALORISATION

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

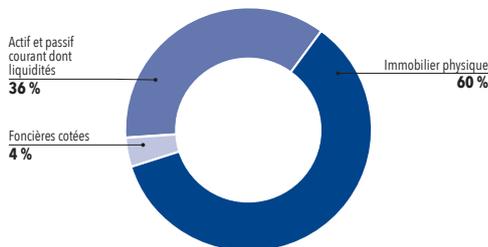


RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

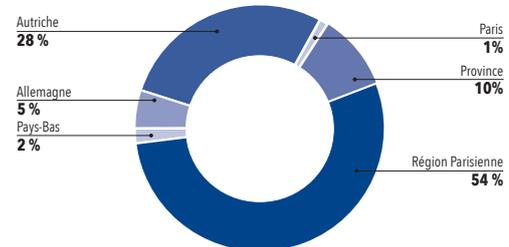


Note : Répartition basée sur les dernières expertises en valeur vénale droits inclus.

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



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



Suivez-nous :

- [www.twitter.com/sofidy](https://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 avez 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 31/10/2019. SOFIDY ne peut dépendant en garantissant 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