

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 30 septembre 2019, la valeur liquidative des actions I de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 10 929,79 €, soit une performance de 8,73 % sur 12 mois glissants et de 6,92 % depuis le début de l'année (dividendes réinvestis).

Deux nouveaux investissements immobiliers ont eu lieu au cours du mois de septembre 2019 :

1) Un portefeuille de 10 boutiques de pied d'immeuble dans l'artère principale de Joinville-le-Pont (94), qui a fait l'objet d'un important programme de rénovation sur les 10 dernières années. Le portefeuille est loué à des locataires variés, offrant ainsi une bonne diversification. Le montant de l'acquisition est de 2 810 000 € acte en main et le financement a fait l'objet d'un prêt bancaire de 1 500 000 € amortissable sur 12 ans au taux fixe de 1,3 %.

2) Un immeuble de bureaux situé au 1-3 Quai Marcel Dassault à Suresnes (92), développant une surface de plancher totale de 20 076 m². Le bien est localisé en bord de Seine dans une zone de bureaux porteuse et qui va bénéficier de l'arrivée du Grand Paris. Il est loué à 3 locataires dont les baux offrent une WALT de 5,6 ans. Cet actif est logé dans la SCI SYREF 5 créée pour l'occasion et co-détenue par SOFIDY Pierre Europe (10,3 %) et 3 autres fonds gérés par SOFIDY. Le montant de l'investissement (quote-part de SOFIDY Pierre Europe) est de 13 543 000 € acte en main et le financement a fait l'objet d'un prêt bancaire de 6 000 000 € in fine sur 10 ans au taux fixe de 1,08 %.

Plusieurs investissements ont également été réalisés sur la poche financière, à savoir :

- L'augmentation des lignes d'investissement existantes pour environ 223 000 € (Cofinimmo, Befimmo et Unibail Rodamco Westfield).
- L'investissement dans le nouveau titre HAMBORNER pour un peu plus de 72 000 €.

HAMBORNER est une foncière cotée allemande, spécialisée sur le commerce alimentaire et les bureaux, le tout avec des baux de longue durée.

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 30 SEPTEMBRE 2019

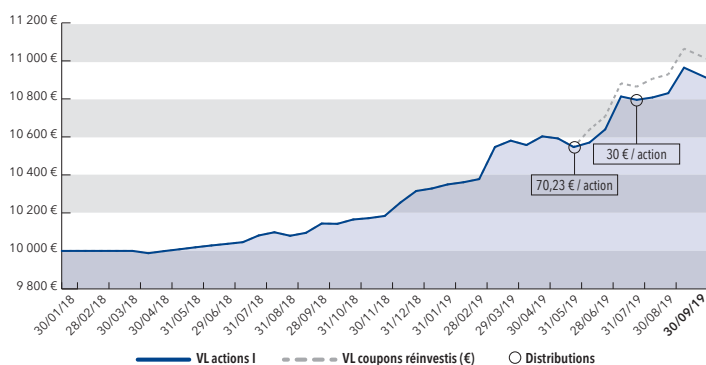
Actif net	46 248 562 €
Valeur liquidative Actions I	10 929,79 €
Nombre d'Actions I	2 756,31
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾	2,2 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	69
Nombre de lignes financières du portefeuille	13

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

ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS A ET B DEPUIS LA CRÉATION

au 30/09/2019

base 10 000 au 30/01/18



VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

	1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2019
Brute	+0,92 %	+2,73 %	+3,30 %	+5,82 %	+5,96 %
Dividendes réinvestis	+0,92 %	+3,00 %	+4,25 %	+6,79 %	+6,92 %

	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
Brute	+7,75 %	N/A	N/A	N/A	+9,30 %
Dividendes réinvestis	+8,73 %	N/A	N/A	N/A	+10,29 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

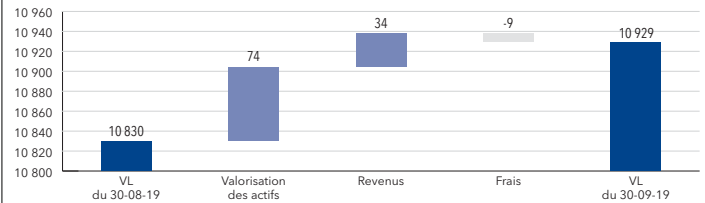
	Type	% de détention	Valorisation
Immeuble de bureaux à Suresnes ⁽¹⁾	SCI	10,3 %	13 327 881 €
Immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzbourg en Autriche ⁽²⁾	SAS	100,0 %	12 774 793 €
Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles ⁽³⁾	SCI	33,0 %	4 357 300 €
Portefeuille de 10 boutiques à Joinville-le-Pont ⁽⁴⁾	Immobilier	100 %	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 €
Portefeuille de plateformes logistiques du groupe Carrefour ⁽⁸⁾	SCI	<1,0 %	1 766 091 €
Immeuble de commerces à Son en Breugel aux Pays-Bas ⁽⁹⁾	Immobilier	8,0 %	1 004 000 €

- (1) 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 %.
- (2) 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 %.
- (3) 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.
- (4) Portefeuille détenu en pleine propriété par SOFIDY Pierre Europe (100 %). Endettement à hauteur de 57 %.
- (5) 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 %.
- (6) Portefeuille détenu via une participation minoritaire (2 %) dans le fonds TSC - Berlin Residential Fund, géré par la société Threestones.
- (7) 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 %.
- (8) Portefeuille détenu via une participation minoritaire (< 1 %) dans la SCI Cargo Property Holding. Engagement donné sur 1 tirage supplémentaire qui arrivera au 3T 2019 pour un investissement total cumulé de 2 000 000 €.
- (9) Immeuble détenu en copropriété entre SOFIDY Pierre Europe (8 %) et Immorente (92 %).

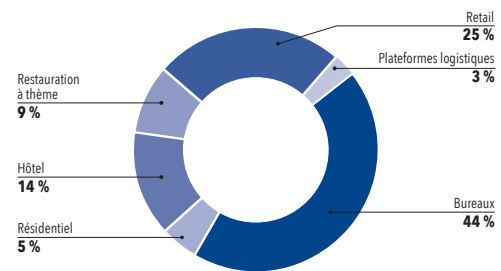
MÉTHODE DE VALORISATION

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

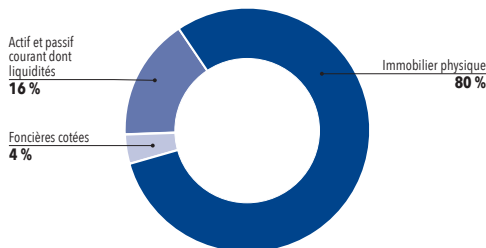


RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

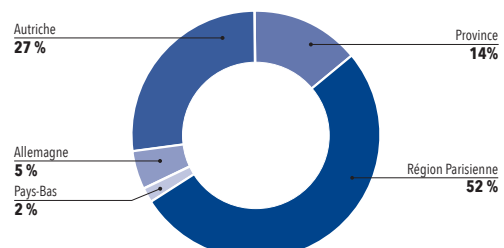


Note : Répartition basée sur les dernières expertises en valeur vénale droits inclus.

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.eu

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 récupérerez 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 30/09/2019. SOFIDY ne peut cependant 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