



## OPCI grand public investi en immobilier européen - ACTION 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

**La valeur liquidative des actions I de SOFIDY Pierre Europe s'établit à 10 754,37 € au 31 mars 2020, soit une performance de +4,74 % sur 12 mois glissants et -0,61 % sur l'année 2020 (performances dividendes réinvestis).**

Au cours du mois de mars, votre OPCI a finalisé deux acquisitions immobilières :

- Un commerce de pied d'immeuble situé au 5 boulevard Denain à Paris (10<sup>ème</sup>), à proximité directe de la Gare du Nord. L'actif est loué à une activité de restauration rapide et procure une rentabilité nette immédiate de 4,67 % droits inclus. L'acquisition d'un montant total de 570 K€ a été financée intégralement sur fonds propres.
- Un immeuble de bureaux localisé au 185 Allée du Nouveau Monde à Montpellier (34), au cœur du quartier Antigone et à proximité de la Place de la Comédie. L'actif est loué à deux établissements publics et procure une rentabilité nette immédiate de 5,77 % droits inclus. Le montant total de l'opération s'élève à 5,8 M€ et a été financé par un emprunt bancaire à hauteur de 3,5 M€.

Le mois de mars 2020 a été marqué par la chute des marchés financiers, sur fond de pandémie du COVID-19 (sur la période d'un mois courant du 19 février au 18 mars, le CAC 40 a perdu plus de 38 % de sa valeur). SOFIDY Pierre Europe a constaté sur cette période une baisse sensible de la valorisation de ses titres financiers. L'impact sur la valorisation du fonds reste toutefois modéré car la poche financière est actuellement en phase de déploiement et ne constitue encore qu'une petite quote-part de l'actif total (18 %). Pour rappel, votre OPCI doit respecter ses ratios d'allocation d'actif à horizon d'un an.

À contrario, la baisse des marchés financiers, même si elle s'accompagne d'une volatilité élevée, est perçue comme une opportunité de poursuivre la mise en place de la poche financière à des niveaux de cours jugés intéressants.

Dans ce contexte **SOFIDY Pierre Europe a investi 10,27 M€ en titres financiers sur le mois de mars**, répartis comme suit :

- 3,2 M€ en foncières cotées ;
- 2,9 M€ dans l'OPCVM immobilier SOFIDY Sélection 1 géré par SOFIDY ;
- 3,5 M€ dans l'OPCVM diversifié flexible Tikehau INcome Cross Assets (INCA) géré par TIKEHAU IM ;
- 0,75 M€ dans l'OPCVM obligataire Tikehau Credit Plus (TKO Crédit+) géré par TIKEHAU IM.

Fin mars, la trésorerie représente 25 % de l'actif brut de votre OPCI. Cette réserve permettra la poursuite prudente et régulière des investissements en titres financiers sur les mois à venir.

*Il est précisé que la société de gestion SOFIDY ne perçoit aucune commission de gestion sur la quote-part de l'actif net de SOFIDY Pierre Europe investi dans les fonds gérés par SOFIDY ou toute entité du Groupe TIKEHAU CAPITAL.*

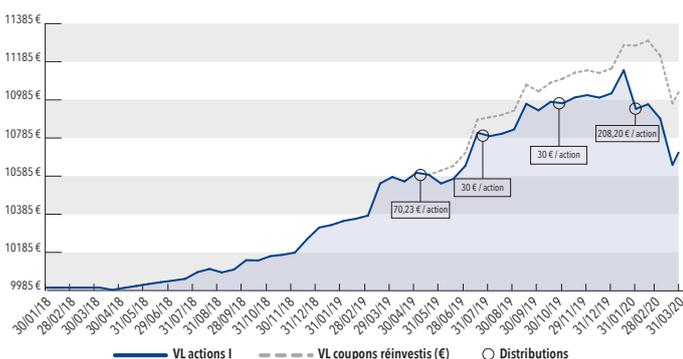
### CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2020

Actif net réévalué total du fonds	94 276 032 €
Valeur liquidative actions I	10 754,37 €
Nombre d'actions I	3 912,23
Volatilité 12 mois	3,5 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	60
Nombre de lignes financières du portefeuille	25

### ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS I DEPUIS LA CRÉATION

au 31/03/2020

base 10 000 au 30/01/18



### 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	En direct auprès de SOFIDY uniquement.
Code ISIN : FR0013260288	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

## VARIATIONS DES VL DES ACTIONS I

	1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2020
Brute	-1,21 %	-2,41 %	-1,60 %	+1,08 %	-2,41 %
Dividendes réinvestis	-1,21 %	-0,61 %	+0,47 %	+3,49 %	-0,61 %
	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
Brute	+1,65 %	+7,54 %	N/A	N/A	+7,54 %
Dividendes réinvestis	+4,74 %	+10,81 %	N/A	N/A	+10,81 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

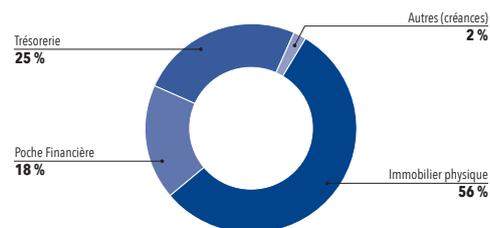
## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Date d'acquisition	Typologie	Valorisation HD
Immeuble mixte hôtel, bureaux, commerces à Salzbourg en Autriche <sup>(1)</sup>	04/05/2019	Mixte	12 400 000 €
Immeuble Helys à Suresnes <sup>(2)</sup>	27/09/2019	Bureaux	12 123 084 €
Actif de logistique au Haillan <sup>(3)</sup>	15/11/2019	Logistique	8 160 000 €
Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles <sup>(4)</sup>	29/03/2019	Commerces	6 880 490 €
Immeuble de bureaux à Saint-Priest <sup>(5)</sup>	17/12/2019	Bureaux	5 400 000 €
Immeuble de bureaux à Montpellier <sup>(6)</sup>	09/03/2020	Bureaux	5 300 000 €
Immeuble le Mirabeau à Guyancourt <sup>(7)</sup>	09/11/2018	Bureaux	4 814 000 €
Portefeuille de 6 boutiques à Arcachon <sup>(8)</sup>	24/05/2019	Commerces	3 100 000 €

- 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'Actif Net Réévalué de SPE International Holding, incluant un compte-courant d'associé.
- 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 %.
- 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 %.
- Actif détenu en pleine propriété par SOFIDY Pierre Europe (100 %).
- Atif détenu en pleine propriété par SOFIDY Pierre Europe (100 %).
- 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 %.

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

En % de l'actif brut



## 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 6,2 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.

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

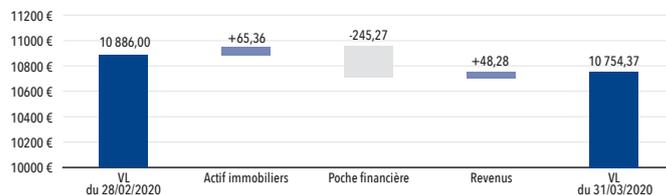
Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Engagement non contractuel. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas 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 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 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 31/03/2020. SOFIDY ne peut cependant en garantir l'exhaustivité 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 - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GPO7000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## MÉTHODE DE VALORISATION

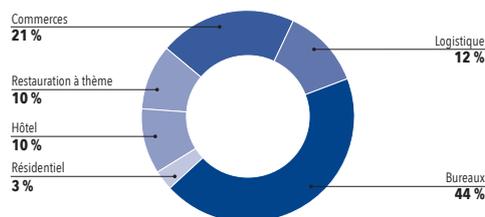
Immobilier physique	Valeur d'expertise
Titres de société à prépondérance immobilière	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

## ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



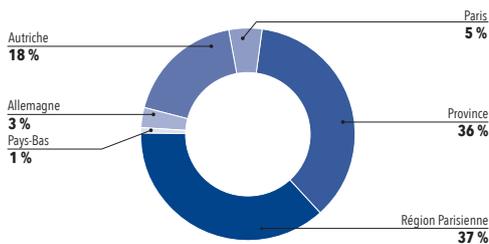
Note : La valorisation des actifs immobiliers tient compte des distributions des SCI détenues par votre OPCI.

## RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



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

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



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

## 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-am](https://www.youtube.com/sofidy-am)
- [www.sofimap.fr](http://www.sofimap.fr)