



OPCI grand public investi en Immobilier européen



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 décembre 2018, les valeurs liquidatives de SOFIDY Pierre Europe s'établissent comme suit : - Parts A et B : 101,67 €, soit une hausse de 1,67 % sur l'année 2018.
- Parts I : 10 315,40 €, soit une hausse de 3,15 % sur l'année 2018.

Il s'agit de performances satisfaisantes pour un premier exercice d'une part incomplet (fonds véritablement lancé en avril 2018) et d'autre part centré sur un objectif prioritaire de diversification du fonds.

Objectif réalisé avec succès car SOFIDY Pierre Europe est aujourd'hui exposé à un portefeuille comportant 50 lignes, réparties sur 4 géographies et 5 classes d'actifs, ce qui limite significativement les risques locatifs.

Les liquidités de SOFIDY Pierre Europe sont passées sous la barre des 20 % et d'ici quelques semaines, avec les nouveaux investissements programmés, elles devraient passer sous la barre des 10%, assurant ainsi une utilisation optimale des capitaux.

Les marchés boursiers ont subi une forte correction l'année dernière et sont maintenant revenus à des niveaux plus attractifs. Après être resté à l'écart des marchés financiers en 2018, SOFIDY entend commencer à constituer prudemment la poche financière de SOFIDY Pierre Europe en 2019.

Les locataires des immeubles détenus en patrimoine font tous preuve d'une bonne régularité dans le paiement de leur loyer. Aucun préavis de départ n'a été notifié à ce jour.

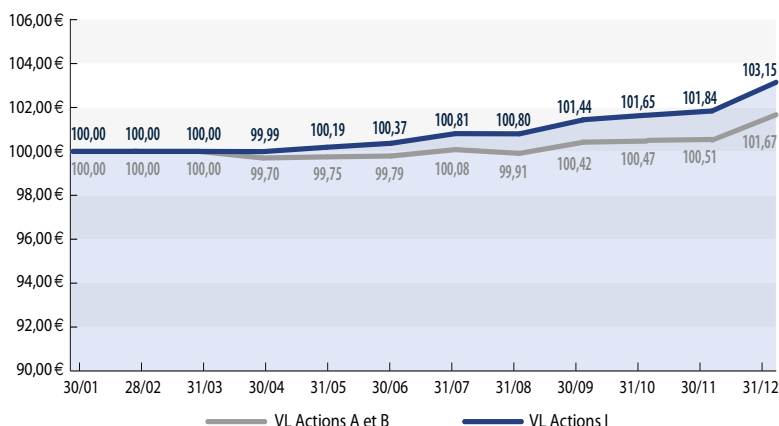
Le taux d'occupation financier de SOFIDY Pierre Europe est très proche de 100 %, l'écart étant uniquement lié à des opérations de rénovation sur les derniers immeubles acquis par le fonds TSC - Berlin Residential, en accord avec la stratégie de ce fonds.

SOFIDY Pierre Europe procédera au versement du dividende au titre de l'année 2018, ainsi qu'à l'acompte sur dividende au titre du T1 2019, après la tenue de l'AG du fonds soit en mai 2019.

ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS A, B ET I DEPUIS LA CRÉATION

Au 31/12/2018

Base 100 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	30/01/18
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	Supérieure à 8 ans
Société de Gestion	SOFIDY SA
Gérant	Peter Viens
Valorisateur	CACEIS BANK
Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	KPMG
Souscription des Actions A	En assurance-vie uniquement
Souscription des Actions B	En compte-titres ou en direct auprès de SOFIDY
Souscription des Actions I	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 (Actions A, B et I)
Commission non acquise au fonds	1,9 % TTC maximum (Actions A) 4,0 % TTC maximum (Actions B) 1,9 % TTC maximum (Actions I)
Frais de gestion annuels	2,25 % TTC de l'actif net (Actions A et B) 1,13 % TTC de l'actif net (Actions I)

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Actif net	16 528 996 €
Valeur liquidative Actions A et B	101,67 €
Valeur liquidative Actions I	10 315,40 €
Nombre d'Actions A	101 182,948
Nombre d'Actions B	15 497,663
Nombre d'Actions I	452,310
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾ - Actions A et B	1,1 %
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾ - Actions I	1,1 %
Nombre de lignes du portefeuille	50

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

VARIATIONS DES VL ACTIONS A, B ET I

	1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	Depuis l'origine
Actions A et B	+1,15 %	+1,24 %	+1,88 %	+1,67 %	+1,67 %
Actions I	+1,29 %	+1,69 %	+2,77 %	+3,15 %	+3,15 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

	Type	% de détention	Valorisation
SYREF 1 (Portefeuille de 10 Léon de Bruxelles) ⁽¹⁾	SCI	33,0 %	7 194 554 €
Cargo Property Holding ⁽²⁾	SCI	<1,0 %	743 441 €
Fonds TSC - Berlin Residential Fund	Fonds	2,0 %	2 080 624 €
Son en Breugel ⁽³⁾	Immobilier	8,0 %	962 400 €
TRACTION (Immeuble Le Mirabeau - Socotec) ⁽⁴⁾	SCI	20,0 %	2 529 160 €

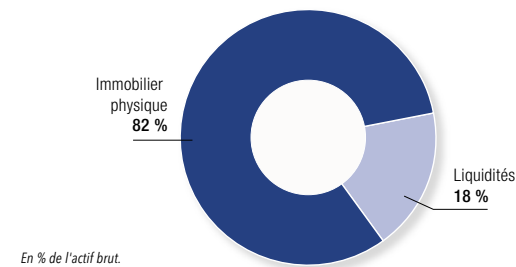
(1) SYREF 1 est une SCI créée spécialement pour l'acquisition du portefeuille Léon de Bruxelles. Cette SCI est co-détenue par Immorente (67 %) et SOFIDY Pierre Europe (33 %), gérés par SOFIDY. (Valorisation basée sur l'ANR de SYREF 1, incluant le compte-courant d'associé).

(2) SOFIDY Pierre Europe est engagé sur 2 tirages supplémentaires qui arriveront en 2019 pour un investissement total cumulé sur les 3 tirages de 2 000 000 €.

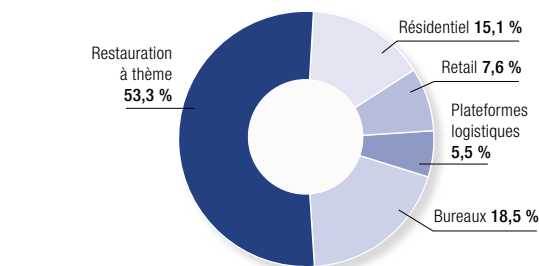
(3) L'actif de Son en Breugel est détenu en copropriété avec Immorente (92 %).

(4) 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 le compte-courant d'associé, endettement à hauteur de 40 %).

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE DE SOUS-JACENT



RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



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 4,8 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 du groupe TIKEHAU Capital. * Source : IEIF.

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.eu

AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS

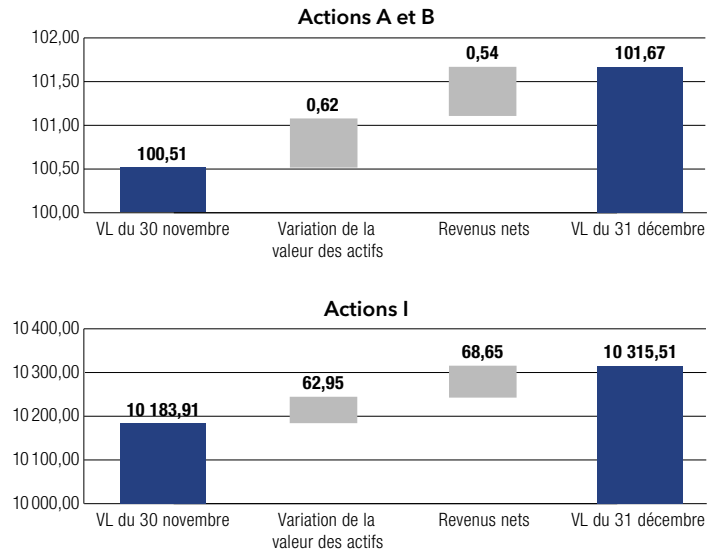
Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Engagement non contractuel. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas 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 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 31/12/2018. 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 SA - 303, square des Champs Élysées - 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

MÉTHODE DE VALORISATION

Immobilier physique	Valeur d'expertise
SCI	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

