

Reporting Mensuel

Au 31 janvier 2019



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



Sofidy

Pierre Europe

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 janvier 2019, les valeurs liquidatives de SOFIDY Pierre Europe s'établissent comme suit :

- Parts A et B : 101,90 €, soit une hausse à date de 1,9 % depuis l'origine (12 mois).
- Parts I : 10 349,86 €, soit une hausse à date de 3,5 % depuis l'origine (12 mois).

Profitant d'un point d'entrée sur les marchés financiers, SOFIDY Pierre Europe a réalisé en janvier 2019 ses premiers investissements en foncières cotées, via un investissement direct sur 3 titres (Klepierre, LEG Immobilien AG et Alstria Office) ainsi que dans l'OPCVM immobilier SOFIDY Sélection 1, géré par SOFIDY. Klépierre est une foncière de centres commerciaux en Europe, dont le positionnement prime les rend particulièrement résistants à l'effet disruptif induit par la montée en puissance du commerce électronique.

LEG Immobilien est une foncière résidentielle allemande investie exclusivement en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, la plus grande région économique de l'Allemagne, et qui regroupe le plus grands nombres de villes de plus de 200 000 habitants en Allemagne, répliquant le modèle décentralisé allemand.

Alstria, enfin, est une foncière de bureaux allemande largement investie dans les plus grands centres économiques du pays.

Les foncières cotées investissent dans des actifs immobiliers pour en retirer des loyers et des revalorisations de leur patrimoine. Ces sociétés ont des obligations de distribution fortes, et versent donc des dividendes réguliers à leurs actionnaires. Par ailleurs, leur patrimoine est évalué 2 fois par an par des experts indépendants, ce qui donne une excellente visibilité sur leur valorisation et est de nature à réduire la volatilité de leurs titres sur les marchés.

L'objectif sur l'année 2019 est de faire progressivement grandir la poche financière et d'exploiter les bonnes opportunités de marché.

SOFIDY Pierre Europe est par ailleurs en train de finaliser de nouvelles acquisitions immobilières, qui viendront compléter le portefeuille du fonds d'ici quelques semaines. Ces acquisitions s'inscrivent dans l'objectif de diversification continue du fonds (notamment pays / typologie d'actifs) et de recherche de rendement.

Le taux d'occupation financier de la poche immobilière s'établit à 99,11 %, traduisant la bonne gestion des actifs immobiliers.

L'exercice 2019 s'annonce sous de bons auspices et sera le premier exercice complet de votre OPCI.

SOFIDY Pierre Europe initiera sa politique de distribution en mai prochain, après la tenue de sa première Assemblée Générale, avec le versement d'acomptes trimestriels sur dividendes.

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

Au 31/01/2019

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 Code ISIN : FR0013260262	En assurance-vie uniquement
Souscription des Actions B Code ISIN : FR0013260270	En compte-titres ou en direct auprès de SOFIDY
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 (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) dont 1,75 % TTC pour la société de gestion 1,13 % TTC de l'actif net (Actions I) dont 0,63 % TTC pour la société de gestion

CHIFFRES CLÉS AU 31 JANVIER 2019

Actif net	17 266 148 €
Valeur liquidative Actions A et B	101,90 €
Valeur liquidative Actions I	10 349,86 €
Nombre d'Actions A	101 554,299
Nombre d'Actions B	21 940,172
Nombre d'Actions I	452,310
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾ - Actions A et B	1,0 %
Volatilité depuis l'origine ⁽¹⁾ - Actions I	1,0 %
Nombre de lignes immobilière du portefeuille	51
Nombre de lignes financière du portefeuille	4

(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	YTD 2019
Actions A et B	+0,23 %	+1,42 %	+1,82 %	+1,67 %	+0,23 %
Actions I	+0,34 %	+1,82 %	+2,66 %	+3,15 %	+0,34 %
	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
Actions A et B	+1,90 %	N/A	N/A	N/A	+1,90 %
Actions I	+3,50 %	N/A	N/A	N/A	+3,50 %

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 %	7 315 941 €
Cargo Property Holding ⁽²⁾ (Logistique - 19 unités)	SCI	<1,0 %	743 441 €
Fonds TSC - Berlin Residential Fund (Résidentiel - 16 immeubles)	Fonds	2,0 %	2 080 624 €
Son en Breugel - Pays-Bas (Commerce - 5 unités) ⁽³⁾	Immobilier	8,0 %	962 400 €
TRACTION (Socotec - Guyancourt) ⁽⁴⁾	SCI	20,0 %	2 551 871 €

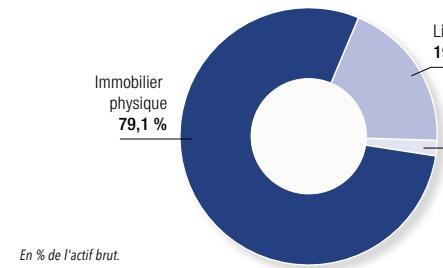
(1) SYREF 1 est une SCI créée spécialement pour l'acquisition du portefeuille Léon de Bruxelles. Cette SCI est co-détenu par Immorente (67 %) et SOFIDY Pierre Europe (33 %), gérés par SOFIDY (Valorisation basée sur l'ANR de SYREF 1, incluant le compte-courtant d'associé).

(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 €.

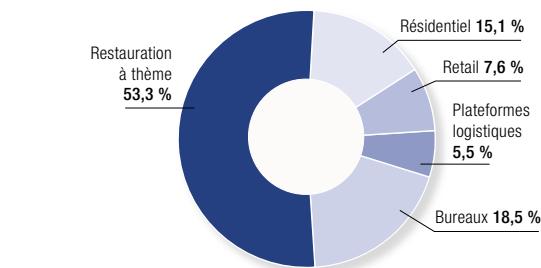
(3) L'actif de Son en Breugel est détenu en copropriété avec Immorente (92 %).

(4) TRACTION est la SCI qui détient l'immeuble Le Mirabeau. Elle a été co-acquise par Immorente (80 %) et SOFIDY Pierre Europe (20 %), gérés par SOFIDY. (Valorisation de l'ANR de TRACTION, incluant le compte-courtant 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 épargnantes, 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 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 31/01/2019. 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