

# Reporting Mensuel

Au 31 octobre 2018



SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



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 octobre 2018, les valeurs liquidatives de SOFIDY Pierre Europe s'établissent comme suit : - Parts A et B : 100,47 €, en hausse de 0,55 % depuis le 31 août.

- Parts I : 10 165,32 €, en hausse de 0,85 % depuis le 31 août.

Le taux d'occupation financier (TOF) de SOFIDY Pierre Europe s'établit à plus de 99,4 %, avec :

- Un TOF de 100 % pour les actifs Léon de Bruxelles et Son en Breugel, ainsi que pour la participation dans les plateformes logistiques Carrefour (Cargo).
- Un TOF de 95 % pour la participation dans le fonds TSC - Berlin Residential Fund, lié aux opérations de rénovation sur les derniers immeubles acquis, conformément à la stratégie du fonds TSC.

L'OPCI Grand Public va finaliser à court-terme ses deux prochains investissements, à savoir un immeuble de bureaux et un portefeuille de boutiques de centre-ville, tous les deux à proximité de Paris.

Ces investissements achèveront avec succès la première phase de la vie du fonds, qui avait pour objectif prioritaire de diversifier rapidement la poche immobilier physique, à travers plusieurs investissements de faible volume dans des secteurs et géographies variés.

SOFIDY Pierre Europe va ainsi pouvoir atteindre son régime de croisière, avec un double objectif pérenne de recherche de rendement et de diversification continue du fonds.

Malgré une légère baisse des volumes d'investissement, l'année 2018 devrait confirmer la solidité du marché européen de l'immobilier, et ce grâce au maintien de ses bons fondamentaux. Cela résulte notamment du manque structurel d'offre immobilière de qualité dans les grandes capitales européennes, ainsi que d'un contexte économique général toujours porteur, ayant pour conséquence une poussée des loyers à la hausse à peu près partout en Europe et dans toutes les catégories d'actifs.

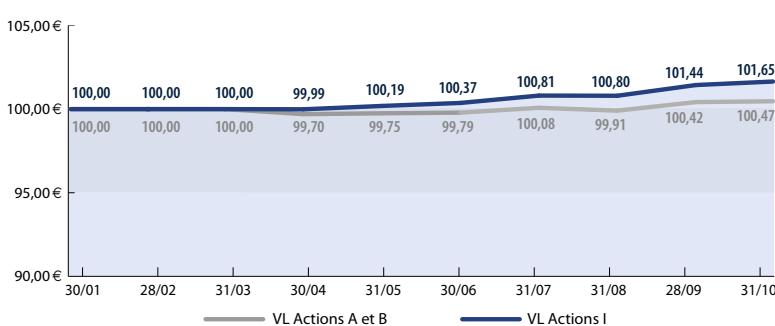
Néanmoins des nuages macroéconomiques commencent à s'accumuler à l'horizon (tensions commerciales entre la Chine et les USA, fin du programme de rachats des obligations souveraines italiennes par la BCE, perspective de la remontée des taux directeurs européens...), ce qui crée un sentiment d'incertitude chez les investisseurs. Le récent décrochage des bourses mondiales en est l'illustration, et ce mois d'octobre pourrait augurer de l'instabilité que connaîtront les marchés dans les prochains mois.

Dans ces conditions, SOFIDY Pierre Europe restera à l'écart des marchés financiers sur une grande partie de l'année 2019. Cette stratégie permettra au fonds de poursuivre le développement de sa poche immobilière physique tout en laissant le temps aux marchés financiers de respirer et d'offrir une nouvelle fenêtre d'investissement favorable.

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

Au 31/10/2018

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 réservée 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 OCTOBRE 2018

Actif net	15 469 197 €
Valeur liquidative Actions A et B	100,47 €
Valeur liquidative Actions I	10 165,32 €
Nombre d'Actions A	101 099,654
Nombre d'Actions B	13 020,434
Nombre d'Actions I	393,794
Volatilité depuis l'origine <sup>(1)</sup> - Actions A et B	0,8 %
Volatilité depuis l'origine <sup>(1)</sup> - Actions I	0,8 %
Nombre de lignes du portefeuille	52

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

## VARIATIONS DES VL ACTIONS A, B ET I

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	Depuis l'origine
Actions A et B	0,05 %	+0,39 %	+0,77 %	0,47 %	0,47 %
	0,21 %	+0,83 %	+1,66 %	1,65 %	1,65 %
Actions A et B	9 mois	1 an	2 ans	3 ans	5 ans
	+0,47 %	N/A	N/A	N/A	N/A
Actions I	+1,65 %	N/A	N/A	N/A	N/A

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

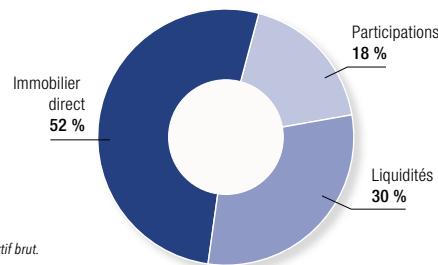
	Type	% de détention	Valorisation
SYREF 1 (Portefeuille de 10 Léon de Bruxelles) <sup>(1)</sup>	SCI	33,0 %	7 156 409 €
Cargo Property Holding <sup>(2)</sup>	Participation	<1,0 %	734 977 €
Fonds TSC - Berlin Residential Fund	Participation	2,0 %	2 032 147 €
Son en Breugel <sup>(3)</sup>	Immobilier	8,0 %	960 000 €

(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-court d'associé).

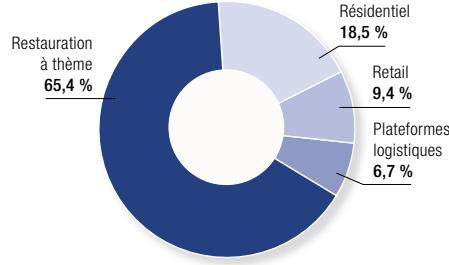
(2) SOFIDY Pierre Europe est engagé sur 2 tirages supplémentaires qui arriveront en 2019 pour un investissement total cumulé sur les 3 tirages de 2 000 000 €.

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

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPE DE SOUS-JACENT



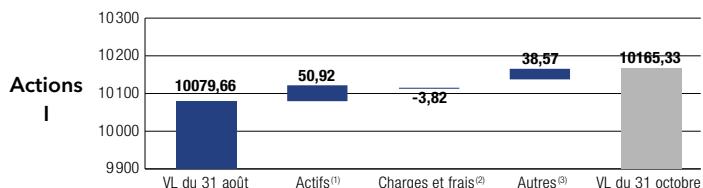
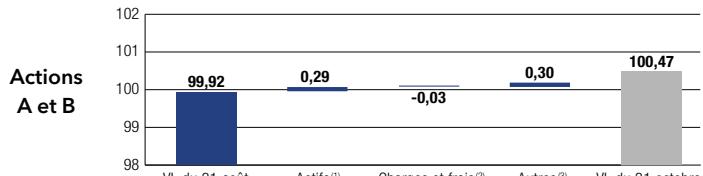
## RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## 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

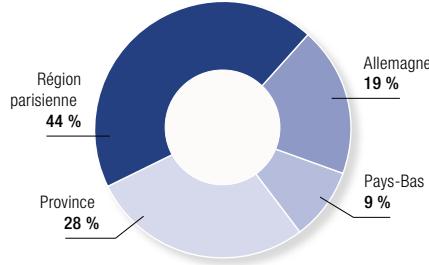


(1) Variations de la valeur des investissements existants et revenus du patrimoine immobilier.

(2) Incluant charges spécifiques et charges générales.

(3) Impact des investissements sur la période et capitalisation de la commission de souscription.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE 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. Agrée 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 4 100 actifs immobiliers. \* 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](http://www.sofidy.com)



### Suivez-nous :

[www.twitter.com/sofidy](http://www.twitter.com/sofidy)

[www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](http://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)

[www.youtube.com/sofidy](http://www.youtube.com/sofidy)

[www.sofimap.eu](http://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 31/10/2018. 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](http://www.sofidy.com)