



# Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2014

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

Même s'il a lui aussi souffert d'une volatilité accrue, l'immobilier coté a enregistré une nouvelle progression en décembre (+2,1% pour l'indice FTSE EPRA eurozone cappé, soit + 18,4% sur l'ensemble de l'année) à rebours des indices généralistes (-3,2% pour l'Eurostoxx en décembre). La hausse de l'immobilier résidentiel allemand, largement immunisé par rapport au cycle économique, aux perspectives, lointaines, de hausse des taux d'intérêt et qui bénéficie de réserves de productivité expliquant les rapprochements en cours, contribue largement à cette performance.

Sofidy Sélection 1 affiche pour sa part une progression de 2,2% sur le mois.

L'immobilier coté aura ainsi enregistré en 2014 la meilleure progression annuelle parmi les grandes classes d'actifs financiers, pour la huitième fois, rappelons-le, depuis 2000 (source Novelinvestor).

L'année qui commence sera marquée en Europe par la crainte d'une déflation rampante et d'une courbe du chômage toujours mal orientée générant des tensions sociales et politiques. La survenance de ce scénario, que les effets positifs de la baisse de l'euro et du pétrole et l'arrêt de l'accroissement de la pression fiscale rendent néanmoins peu probable, engendrerait selon nous malgré tout une nouvelle surperformance de l'immobilier coté : d'une part, le recul possible des loyers ne se traduirait pas par un recul équivalent des valeurs compte tenu d'une marge de transformation entre coût de la dette et rendement des actifs prime, historiquement élevée. D'autre part, la baisse continue des coûts de financement pour ce secteur, qui recourt traditionnellement à l'effet de levier, favoriserait les opérations de croissance externe, tant corporate que patrimoniales.

En décembre, votre FCP a renforcé ses positions en Altarea-Cogedim, Buwog et Merlin Properties et a participé au placement de Carrefour Property Development. Il a réduit son exposition en Gécina.

Laurent Saint Aubin

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Société de gestion : SOFIDY SA
- Gérant : Laurent Saint Aubin
- Date de création : nov-14
- Nature juridique : FCP
- Code ISIN :

Part I : FR0011694264  
Part P : FR0011694256

- Classification AMF : Actions de l'UE
- Sous-classe d'actifs : Thématique
- Indice de référence : FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped
- Horizon de placement : > 5 ans
- Échelle de risque : ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦
- Éligible Assurance vie : Oui
- Éligible PEA : Non

### Frais et commissions

- Frais de gestion TTC
  - Part I : 1,10%
  - Part P : 2,20%
- Droit d'entrée maximum TTC : jusqu'à 4% (0% jusqu'au 31/03/2015)
- Commission de surperformance\* : 20%
- Souscription initiale :
  - Part I : 100 parts
  - Part P : 1 part

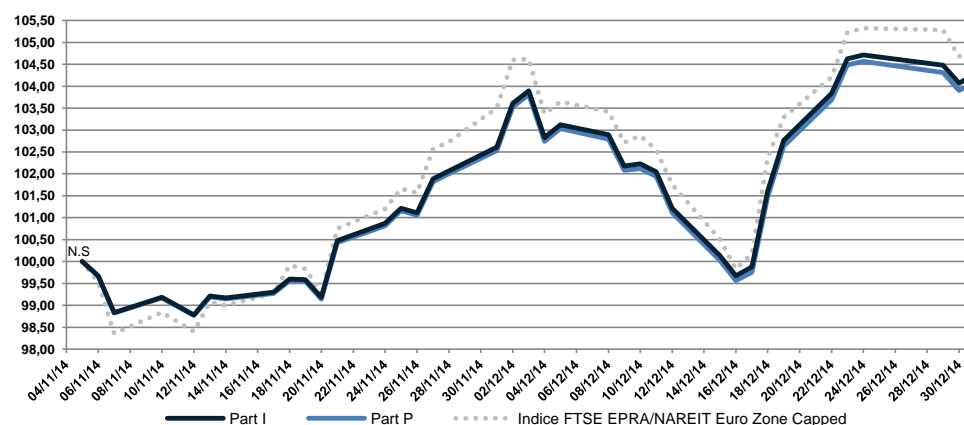
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

## OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en oeuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne, l'indicateur de référence FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

## PERFORMANCE DU FONDS (base 100 au 5 novembre 2014)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.



## ANALYSE DE LA PERFORMANCE (1)

|                     | Indice | Part I | Part P |
|---------------------|--------|--------|--------|
| Volatilité          | N.S.   | N.S.   | N.S.   |
| Performance         | +5,6%  | +4,2%  | +4,0%  |
| Ratio de Sharpe     | N.S.   | N.S.   | N.S.   |
| Ratio d'information | N.S.   | N.S.   | N.S.   |
| Alpha               | N.S.   | N.S.   | N.S.   |

(1) depuis le 4 nov. 2014

**AVERTISSEMENT - RISQUE** : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds.

## HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

|        | Nov    | Déc    | Jan | Fév | Mar | Avr | Mai | Juin | Juil | Août | Sept | Oct | Nov | Déc | YTD    |
|--------|--------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|-----|-----|-----|--------|
| Part P | +1,9%  | +2,1%  |     |     |     |     |     |      |      |      |      |     |     |     | +4,0%  |
| Indice | +3,4%  | +2,1%  |     |     |     |     |     |      |      |      |      |     |     |     | +5,6%  |
| VL (€) | 101,90 | 103,99 |     |     |     |     |     |      |      |      |      |     |     |     | 103,99 |

|        | Nov      | Déc      | Jan | Fév | Mar | Avr | Mai | Juin | Juil | Août | Sept | Oct | Nov | Déc | YTD      |
|--------|----------|----------|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|-----|-----|-----|----------|
| Part I | +2,0%    | +2,2%    |     |     |     |     |     |      |      |      |      |     |     |     | +4,2%    |
| Indice | +3,4%    | +2,1%    |     |     |     |     |     |      |      |      |      |     |     |     | +5,6%    |
| VL (€) | 1 019,74 | 1 041,78 |     |     |     |     |     |      |      |      |      |     |     |     | 1 041,78 |

## DONNEES DE L'OPCVM au 31 déc. 2014

|                        | Part I    | Part P   |
|------------------------|-----------|----------|
| Nombre de parts        | 5 412,13  | 9 991,00 |
| Valeur liquidative (€) | 1 041,78  | 103,99   |
| Actif net (€)          | 6 677 343 |          |

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 décembre 2014

| Fonds                | Indice |
|----------------------|--------|
| Unibail-Rodamco      | 10,3%  |
| Deutsche Wohnen      | 8,1%   |
| GAGFAH               | 7,0%   |
| Buwog                | 1,5%   |
| Foncière des Régions | 4,0%   |

Retrouvez l'intégralité de nos Reporting mensuels sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 décembre 2014

| DEVISES (y compris cash) |     | SECTEURS <sup>(1)</sup> |     | GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup> |     |
|--------------------------|-----|-------------------------|-----|-----------------------------|-----|
| Euros                    | 87% | Commerces               | 36% | France                      | 31% |
| Livres Sterling          | 7%  | Logements               | 35% | Allemagne                   | 26% |
| Couronne suédoise        | 2%  | Bureaux                 | 27% | Royaume-Uni                 | 7%  |
| Dollar américain         | 1%  | Autres                  | 2%  | Belgique                    | 6%  |
| Autres                   | 2%  |                         |     | Autres                      | 30% |

(1) répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux.

Premier acteur indépendant du monde des SCPI\* avec 3 milliards d'euros sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. Agréée par l'AMF avec le statut de Société de Gestion de Portefeuille, SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds.

SOFIDY gère pour le compte de plus de 25 000 porteurs de parts, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 3 milliards d'euros ; constitué de plus de 3 500 actifs commerciaux et de bureaux.

\* Source : IEIF.

## COMMENT SOUSCRIRE ?

Vous pouvez souscrire au FCP SOFIDY Sélection 1 :

- Au sein de votre compte titre en vous rapprochant de votre banque ou de votre intermédiaire financier habituel.
- En unité de compte dans le cadre de votre Assurance vie. Pour connaître la liste des contrats d'assurance-vie référençant le FCP SOFIDY Sélection 1, vous pouvez contacter le Service de l'Épargne de SOFIDY au 01 69 87 40 05.

Le document d'information clé pour l'investisseur et le prospectus du FCP SOFIDY Sélection 1 décrivant l'ensemble des caractéristiques du fonds sont disponibles :

- au siège social de SOFIDY SA, 303, Square des Champs-Élysées, 91026 Évry Cedex. Ils vous seront adressés sur demande écrite,
- par mail à l'adresse suivante : [service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)
- par téléphone au : 01 69 87 40 05
- sur le site internet de SOFIDY : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)



**Document non contractuel.** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds. 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 données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 31/12/2014. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 sont décrits dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI). Le DICI, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DICI qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en décembre 2014.

SOFIDY SA - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 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 - Fax : 01 69 87 02 01 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987