



# Reporting Mensuel

Au 31 août 2015

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### Gérer la volatilité avec l'immobilier coté.

Le fléchissement confirmé de la croissance chinoise a entraîné sur les marchés financiers le **retour d'une volatilité jamais vue depuis 2011**. Le décor est désormais celui d'un **rebond plus fragile** que jamais en Europe malgré l'action de la Banque Centrale Européenne et en corollaire l'**éloignement des perspectives de remontée des taux** qui vient ironiquement renforcer le climat anxigène dominant.

Dans ces conditions, **l'immobilier coté surperforme logiquement les marchés** avec un recul sur ce segment limité à 1,5% en août tandis que l'Eurostoxx a chuté de plus de 9%.

La visibilité intrinsèque de l'activité locative, la perspective d'un maintien durable de l'écart entre les coûts de financement qui poursuivent leur baisse et le rendement des actifs physiques et, enfin, les rendements boursiers élevés spécifiques au secteur (qui atteignent en moyenne pondérée 4,2% sur le portefeuille de Sofidy Sélection 1) constituent en effet des forces de rappel naturelles.

**Sur le terrain de l'économie réelle, l'absence de visibilité de long terme dans un contexte de mutations profondes est le pendant de la volatilité observée sur les marchés financiers. Nous devons en tenir compte dans notre activité de gestion tant il est vrai que la demande croissante de flexibilité se retrouvera de manière croissante sur le terrain de l'immobilier.**

Nous sommes ainsi attentifs au développement du commerce éphémère, à la montée en puissance des baux de bureaux adaptables en durée et en taille et enfin sur le terrain du logement, à la multiplication des espaces de stockage pour les particuliers.

Le **commerce éphémère** se déploie dans les murs de boutiques inoccupées (ce qu'illustrent les sites <http://www.popupimmo.com> ou <http://www.hop-shop.fr/fr> inspirés du modèle Airbnb) et dans les centres commerciaux où de larges allées de circulation permettent la mise en place de stands en leur centre (Merçialys a de longue date investi sur ce segment qui développe la fréquentation de ses centres. A fin 2014, cette activité représentait 12 000 m<sup>2</sup> et avait généré sur l'exercice 6,1 millions d'euros de loyers, soit 4,1% des loyers facturés, en progression de 22% dont 38% à périmètre constant) et même dans des espaces dédiés spécifiques (ainsi le centre commercial Boxpark dans l'agglomération londonienne installé dans des containers : <http://www.boxpark.co.uk>).

Le **développement de l'économie numérique conduit sur le segment des bureaux à la création de besoins nouveaux en termes de flexibilité dont les sociétés foncières commencent à tirer avantage en facturant des loyers plus élevés**. C'est ainsi que NSI aux Pays-Bas confrontée à une vacance élevée avec un patrimoine largement non *prime* a développé le concept HNK (<http://www.hnk.nl>) dans 11 localisations qui représentent désormais 18% de ses revenus locatifs avec un loyer effectif / m<sup>2</sup> de 171 euros vs 123 à 145 pour son portefeuille global.

L'**entreposage de centre-ville, en particulier à l'intention des particuliers connaît lui aussi une croissance structurelle et acyclique** car lié pour l'essentiel aux mutations familiales et à l'accroissement des prix de l'immobilier qui conduit les ménages à vivre dans des surfaces plus petites.

En termes opérationnels, si l'on retient l'exemple de la foncière cotée Safestore établie principalement à Paris et Londres, les actifs concernés sont faiblement consommateurs en investissements (les dépenses d'investissement représentent annuellement environ 1% de la valeur de son patrimoine) et font l'objet d'une tarification adaptée à l'état instantané du marché (permise par la durée limitée des baux, 25,4 mois pour les locataires en place) et en tout état de cause bien supérieure à ceux prévalant dans le résidentiel sur les mêmes zones (près de 40 euros par mois et par mètre carré pour les implantations de stockage dans l'agglomération parisienne).

Laurent Saint Aubin

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

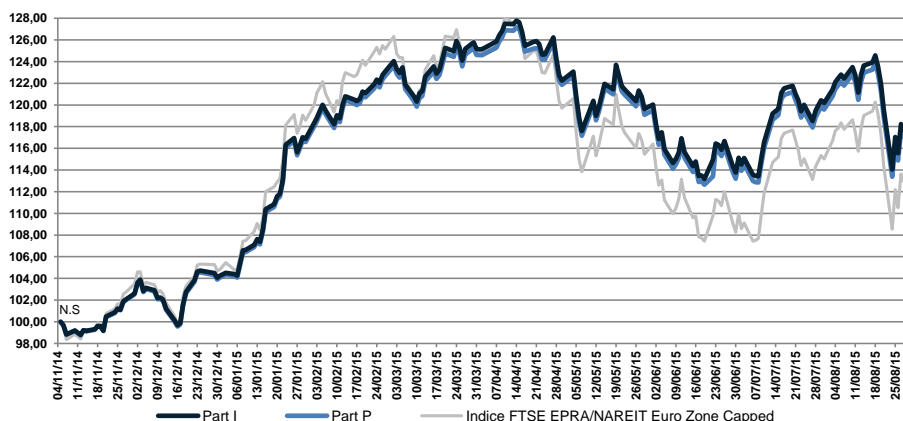
• Société de gestion :	SOFIDY SA
• Gérant :	Laurent Saint Aubin
• Date de création :	nov-14
• Nature juridique :	FCP
• Code ISIN :	
Part I :	FR0011694264
Part P :	FR0011694256
• Classification AMF :	Actions de l'UE
• Sous-classe d'actifs :	Thématique
• Indice de référence :	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped
• Horizon de placement :	> 5 ans
• échelle de risque :	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦
• Éligible Assurance vie :	Oui
• Éligible PEA :	Non

### 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).

### VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE 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.



### Frais et commissions

• Frais de gestion TTC	
Part I	1,10%
Part P	2,20%
• Droit d'entrée maximum TTC :	jusqu'à 4%
(aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion)	
• 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.

### ANALYSE DE LA VARIATION DE VL (1)

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	18,5%	14,9%	14,9%
Variation de la VL	+14,1%	+18,3%	+17,6%
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 VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part P	+1,9%	+2,1%	+12,0%	+5,2%	+1,6%	-2,2%	-2,3%	-5,0%	+5,6%	-1,6%					+13,0%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%	-6,2%	+6,2%	-1,5%					+8,1%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55	124,50	121,73	118,98	113,09	119,45	117,55					117,55
Part I	+2,0%	+2,2%	+12,1%	+5,3%	+1,7%	-2,3%	-2,2%	-4,9%	+5,6%	-1,5%					+13,5%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%	-6,2%	+6,2%	-1,5%					+8,1%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83	1 229,83	1 250,60	1 221,41	1 195,06	1 136,72	1 200,76	1 182,63					1 182,63

Rédigé le 04/09/2015

## ▲ DONNEES DE L'OPCVM au 31 août 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	8 850,3	15 865,1
Valeur liquidative (€)	1 182,6	117,6
Actif net (€)	12 331 699	

## ▲ PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 août 2015

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	7,3%	9,5%
Deutsche Annington	6,5%	11,2%
Foncière des Murs	4,7%	0,0%
Klépierre	4,5%	6,5%
Merlin Properties	4,2%	5,0%

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

## ▲ EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 août 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	89%	Bureaux	36%	France	35%
Livres Sterling	9%	Commerces	33%	Allemagne	22%
Dollar américain	2%	Logements	20%	Royaume-Uni	9%
Couronne norvégienne	1%	Autres	11%	Belgique	7%
Autres	0%			Autres	27%

(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, OPCV, 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 31/08/2015. 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 septembre 2015.

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)