



# Reporting Mensuel

Au 30 avril 2015

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

**Un mois d'avril terne sur le marché de l'immobilier coté (-4,0 % sur le mois et -6,6 % par rapport à son plus haut niveau) ne traduit pas à notre sens une remise en cause par le marché de la pertinence de conditions économiques et financières qui demeurent très favorables au secteur mais plutôt une correction modérée après une progression de +14,2 % depuis le début de 2015 et de +26,2 % sur un an.**

Le marché de l'investissement demeure plus que jamais dynamique avec une hausse des valeurs, au moins sur le prime, qui s'étend à de nouvelles zones géographiques (Espagne), et se poursuivra compte tenu de l'écart historiquement élevé entre les coûts de financement (Unibail-Rodamco a émis en avril une obligation à dix ans à 1 % ainsi qu'une obligation à quinze ans, la plus longue maturité jamais proposée par une société foncière européenne avec un coupon de 1,375 %) et le rendement des actifs. Le marché locatif, pour sa part, donne des signes d'amélioration (réduction de la vacance sur Paris intra-muros, stabilisation des loyers prime, tendance à la réduction des mesures d'accompagnement observée par Gecina). Pour sa part, le chiffre d'affaires des commerçants observé tant par Unibail-Rodamco que par Klepierre est en progression sensible (respectivement +3,4 % et +3,7 % à périmètre constant).

Cette tendance favorable s'inscrit dans le cadre d'un début de retour à la croissance, favorisé par la politique monétaire suivie par la BCE qui devrait s'amplifier dans les trimestres à venir.

**Nous réitérons donc notre conviction acheteuse sur l'immobilier coté qui fait partie des secteurs traditionnellement en vue dans la première phase des retournements de cycle haussiers et qui bénéficie en outre d'un environnement de taux exceptionnel.**

Pour leur part, les thématiques privilégiées par le marché depuis le début de l'année sont l'immobilier de bureau en Allemagne, les marchés italien et espagnol, et une performance relative du modèle Unibail-Rodamco plus discutée (alors que Klepierre et Mercialys se sont mieux comportés). A relever également le net décrochage relatif du marché britannique depuis le début de l'année (appréciation de 10 % « seulement »).

**Nous privilégierons dans les semaines à venir les valeurs de bureaux en retard, plus cycliques et moins prime, en France, Finlande et Allemagne tout en continuant de rechercher des modèles de croissance structurelle (concentration sur les marchés de l'hôtellerie économique et des maisons de retraite en Allemagne, résidences étudiantes, espaces de travail partagé et espaces de stockage pour les particuliers entre autres).**

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 : ①②③④⑤⑥⑦
- 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% (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.

## 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.



## ANALYSE DE LA VARIATION DE VL (1)

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	13,9%	11,1%	11,1%
Variation de la VL	+20,5%	+22,1%	+21,7%
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%									+17,1%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%									+14,2%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55	124,5	121,73									121,73

  

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part I	+2,0%	+2,2%	+12,1%	+5,3%	+1,7%	-2,3%									+17,2%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%									+14,2%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83	1 229,83	1 250,60	1 221,41									1 221,41

Rédigé le 05/05/2015

**DONNEES DE L'OPCVM** au 30 avril 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	8 064,1	14 146,9
Valeur liquidative (€)	1 221,4	121,7
Actif net (€)	11 571 757	

**PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE** au 30 avril 2015

	Fonds	Indice
Klepierre	7,1%	7,7%
Unibail-Rodamco	6,6%	9,6%
Icade	5,4%	4,0%
Deutsche Office	4,6%	0,5%
Buwog	4,3%	1,5%

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

**EXPOSITION DU PORTEFEUILLE** au 30 avril 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	88%	Commerces	37%	France	38%
Livres Sterling	7%	Bureaux	35%	Allemagne	26%
Dollar américain	3%	Logements	20%	Espagne	8%
Couronne norvégienne	1%	Autres	8%	Royaume-Uni	7%
Autres	1%			Autres	21%

(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 référencant 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 30/04/2015. 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 mai 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)