



# Reporting Mensuel

Au 27 février 2015

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

L'immobilier coté en zone euro a progressé de 20,48% depuis début 2015 porté par la baisse des taux qui entraîne un recul des coûts de financement, un soutien à la valeur des immeubles et la recherche de titres servant de forts dividendes.

L'environnement économique laisse de son côté ressortir des signes multiples d'amélioration en Europe qui devraient à minima permettre une stabilisation des taux d'occupation et des loyers en bureaux, le frémissement de la consommation induisant pour sa part une hausse du chiffre d'affaire des commerçants.

A cet égard, des statistiques économiques moins porteuses publiées récemment Outre-Atlantique et l'appréciation du dollar favorisent une accélération des flux de capitaux vers l'Europe.

Les perspectives communiquées par les grandes foncières pour 2015 témoignent d'un appétit plus fort pour la prise de risque dans un contexte favorable où la vigueur du marché de l'investissement, qui leur permet de compléter leur programme de cessions d'actifs non stratégiques, se conjugue avec des niveaux de cours favorables à des émissions de titres et un accès aisé et à bas coût au marché du crédit.

Dans ce contexte, nous avons la conviction que la production de cash flow et les valeurs d'actifs seront in fine généralement supérieures aux anticipations actuelles. C'est dire que le segment immobilier est encore loin d'avoir épuisé son potentiel de hausse pour l'année en cours, même si les mois à venir devraient être plus favorables aux valeurs moyennes.

Nous sommes plus réservés sur le segment du résidentiel en Allemagne qui représente 32% de notre indice de référence. Les valorisations actuelles (plus de 25x en termes de multiple de cash flow, des primes sur ANR 2015 estimés généralement comprises entre 30 et 50% avec des rendements inférieurs à 3%) nous paraissent en effet difficilement soutenables même si le mouvement de concentration se poursuit (projets de rachat de Conwert par Deutsche Wohnen et rapprochement en cours entre Adler et Westgrund, annoncés pendant le mois), et alors que la croissance modérée des prix et les économies d'échelles ne sont pas remises en cause et que l'environnement de taux négatifs Outre Rhin est un facteur de soutien.

En février, votre FCP a renforcé ses positions en Klepierre, Merlin Properties et Deutsche Euroshop et s'est allégé en Deutsche Wohnen et Beni Stabili.

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%
(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

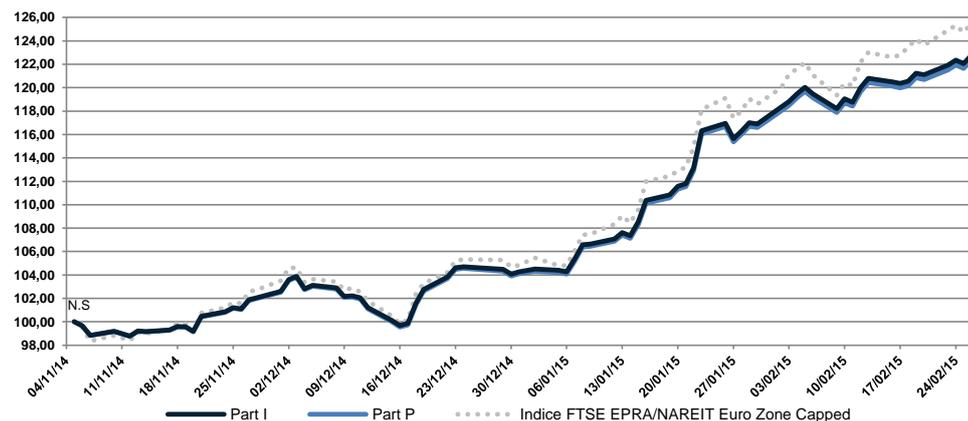
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

### 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	N.S.	N.S.	N.S.
Variation de la VL	+26,0%	+23,0%	+22,6%
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%											+17,8%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%											+19,4%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55											122,55

	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%											+18,1%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%											+19,4%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83	1 229,83											1 229,83

### DONNEES DE L'OPCVM au 27 fév. 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	5 617,4	10 608,9
Valeur liquidative (€)	1 229,8	122,6
Actif net (€)	8 208 668	

### PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 27 février 2015

	Fonds	Indice
Klepierre	6,9%	7,8%
Unibail-Rodamco	6,3%	10,8%
Deutsche Annington	6,2%	13,4%
Buwog	4,9%	1,5%
Altea Cogedim	4,5%	-

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

Rédigé le 11/03/2015

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 27 février 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	86%	Bureaux	37%	France	32%
Livres Sterling	7%	Commerces	35%	Allemagne	25%
Dollar américain	3%	Logements	25%	Espagne	7%
Couronne suédoise	2%	Autres	3%	Royaume-Uni	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 27/02/2015. 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 février 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)

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987