



Reporting Mensuel

Au 31 mars 2015

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

La question centrale qui agite les marchés d'Actions en Europe est celle de leur valorisation après une progression de 17,5% (pour l'indice STOXX 600) depuis le début de l'année.

Les promesses d'amélioration économique graduelle (illustrées par la remontée des indicateurs de confiance dans la zone Euro) permises par des politiques budgétaires stabilisées, des taux d'intérêt dirigés à la baisse par la politique de la Banque Centrale Européenne, le recul des cours du pétrole et de la parité de l'euro seront elles en effet suffisantes pour entraîner une reprise de l'investissement, pousser les résultats des entreprises à la hausse et conforter les valorisations élevées atteintes aujourd'hui ? A 16,4X les résultats 2015 estimés, le STOXX Europe 600 est en effet plus cher que sa moyenne sur douze ans (13,3X) même si l'attrait d'un euro faible sur les investisseurs internationaux et l'effet d'éviction des marchés obligataires recherché par la BCE vont continuer de soutenir les actions.

Malgré une progression de 18,9% au premier trimestre, l'immobilier coté, qui fait partie des segments boursiers considérés comme « précurseurs » dans les phases de reprise économique, est aujourd'hui encore, dans une situation favorable qui nous incite à continuer d'entrer sur cette classe d'actifs avec un potentiel de progression encore significatif. Notre appréciation tient à une valorisation relative qui demeure raisonnable et à un potentiel de bonne surprise sur les résultats 2015 des foncières qui nous semble élevé.

D'une part, dans un environnement de taux et de spread par rapport au rendement des actifs « prime » tout à fait exceptionnel, la valorisation instantanée des foncières d'Europe continentale ressort à 20X leurs cash-flows estimés pour 2015 contre 26X au début de 2006 (avec une pondération des foncières résidentielles allemandes, valorisées à minima 30X leurs cash-flows, qui approche aujourd'hui 30% du total alors qu'elles n'étaient pas cotées à l'époque) tandis que la prime sur ANR (encore une fois déformée par les foncières allemandes) ressort à 22% vs 35% en 2007.

D'autre part, nous considérons que le potentiel de bonne surprise sur les résultats des foncières en 2015 est élevé : **la reprise d'un cycle économique positif va commencer d'avoir un effet d'entraînement sur le marché locatif « prime »** (vacance, mesures d'accompagnement, renouvellement des baux à des conditions au moins stabilisées). **De même, le moteur de la consommation favorisera les ventes des commerçants.**

En outre, **l'effet de la baisse des taux va continuer de pousser le coût moyen de la dette des foncières à la baisse et augmenter la marge de leurs investissements nouveaux.**

Enfin, l'écart de rendement en Europe continentale entre les obligations d'Etat et l'immobilier « prime » approche 400 points de base, soit son niveau le plus élevé depuis 2000. Cette anomalie (l'écart est de 150 points de base sur les bureaux à New York et de 200 points de base à Londres sur les meilleurs immeubles de bureaux) va entraîner une accélération des hausses d'actifs « prime » dont bénéficieront particulièrement les foncières cotées.

Ce potentiel de bonne surprise est d'autant plus élevé du côté des résultats à venir que depuis le premier janvier, les prévisions de croissance des bénéfices des analystes au titre de 2015 n'ont été relevées que de 1,3% sur les foncières (données FactSet, CM CIC Securities).

Demeure en outre, **l'attrait du rendement récurrent (3,32% pour l'indice FTSE Eurozone cappé et 3,85% pour les sous-jacents composant le fonds Sofidy Sélection 1).**

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.

ANALYSE DE LA VARIATION DE VL ⁽¹⁾

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	N.S.	N.S.	N.S.
Variation de la VL	+25,5%	+25,1%	+24,5%
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.

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.



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%										+19,7%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%										+18,9%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55	124,5										124,50

	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%										+20,0%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%										+18,9%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83	1 229,83	1 250,60										1 250,60

Rédigé le 07/04/2015

DONNEES DE L'OPCVM au 31 mars 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	5 617,4	12 671,9
Valeur liquidative (€)	1 250,6	124,5
Actif net (€)	8 602 907	

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 mars 2015

	Fonds	Indice
Klepierre	7,4%	8,1%
Unibail-Rodamco	5,8%	9,7%
Icade	4,9%	4,3%
Buwog	4,9%	1,6%
Deutsche Annington	4,4%	8,5%

 Retrouvez
l'intégralité de nos Reporting
mensuels sur le site
www.sofidy.com

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 mars 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS ⁽¹⁾		GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	
Euros	87%	Commerces	35%	France	31%
Livres Sterling	8%	Bureaux	32%	Allemagne	27%
Dollar américain	3%	Logements	24%	Royaume-Uni	8%
Couronne suédoise	2%	Autres	9%	Espagne	7%
Autres	1%			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-associés@sofidy.com
- par téléphone au : 01 69 87 40 05
- sur le site internet de SOFIDY : 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 31/03/2015. 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