



# Reporting Mensuel

Au 30 novembre 2015

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### Un retour sur la performance du fonds après un an d'existence

Après maintenant plus d'un an d'existence, il est enfin possible de partager avec vous quelques réflexions sur le comportement de votre fonds.

Au 30 novembre, la performance de Sofidy Sélection 1 (part institutionnelle) était positive sur un an de 22,6 %<sup>(1)</sup>, avec une surperformance par rapport à l'indice de référence (le FTSE EPRA Eurozone cappé) de 3,82 %<sup>(1)</sup>. **Notre gestion de « conviction » (60 % du fonds est constitué de valeurs présentes dans l'indice) s'en trouve donc, pour l'heure, confortée.**

A relever par ailleurs que la **volatilité du fonds (sur un an) ressort à 14,8 %<sup>(1)</sup>, très inférieure à celles des indices Actions généralistes (23,2 % pour le DJES 50) et à celle de l'indice de référence (18,4 %)**, avec un **bêta** (volatilité du Fonds par rapport à l'indice de référence) en année glissante de **79 %<sup>(1)</sup>**.

Ces deux éléments témoignent du **couple rendement/risque très privilégié qui caractérise la classe d'actif Immobilier coté**.

Rappelons à cet égard qu'à compter du 31 août prochain, les sociétés foncière constitueront un secteur à part entière (le onzième donc, avec une composition par valeur non encore rendue publique qui intégrera sans doute les principaux acteurs du secteur) au sein des indices internationaux (MSCI et Dow Jones) alors qu'elles étaient jusqu'alors incluses dans le segment Sociétés financières dont les caractéristiques en termes de volatilité sont très différentes.

Outre l'effet Volume (sous l'hypothèse d'une détention nulle actuellement d'immobilier coté par les fonds « passifs ») que le broker Degroof Petercam a récemment évalué au tiers de la capitalisation boursière actuelle du secteur, cette inclusion aura un effet promotionnel significatif auprès des investisseurs.

En termes de performance absolue (sans tenir compte de la pondération), les plus fortes hausses parmi les titres en portefeuille du fonds Sofidy Sélection 1 ont été les suivants, toujours sur un an :

- Deutsche office (Bureaux, Allemagne) : +76,4 %
- Unite group (résidences étudiantes, Royaume-Uni) : +69,5 %
- Workspace Group (Bureaux, Royaume-Uni) : +59,5 %
- Big Yellow (espaces de stockage pour les particuliers, Royaume-Uni) : +57,0 %
- Merlin Properties (immobilier diversifié hors résidentiel, Espagne) : +49,3 %
- Altearea-Cogedim (commerce et promotion, France) : +41,7 %
- Carrefour Property development (commerce, France) : +40,2 %
- Deutsche Wohnen (résidentiel, Allemagne) : +39,5 %
- Safestore (espaces de stockage pour les particuliers, France et Royaume-Uni) : +37,7 %

**Cela justifie à notre sens, même pour un fonds à dominante euro** (rappelons que l'exposition du fonds au risque en devises est limitée statutairement à 20 % de l'actif), **la détention d'une poche de valeurs britanniques à orientation thématique, orientation qu'il n'est pas possible de rencontrer avec des véhicules purs sur le continent.**

Les performances de Merlin Properties et de Deutsche Office illustrent le retournement de perception concernant, tant le marché immobilier espagnol que la performance opérationnelle de la société allemande de bureaux auparavant désastreuse, couronnée d'ailleurs pour cette dernière par le rachat par Alstria Office. **Notre prise de position n'a été rendue possible que par un travail soigneux intégrant des rencontres avec le management qui sont évidemment un critère clef pour l'investissement.**

Les contreperformances principales sur un an glissant viennent de Entra (Bureaux, Norvège ; -14,7 %, ligne soldée il y a plusieurs mois), Atrium European Real estate (Centres commerciaux, Europe de l'Est ; -5,8 %), Foncière de Paris (Bureaux, France ; -4,9 %) et Sponda (Bureaux Finlande ; -3,8 %).

A noter enfin qu'environ vingt pour cent des lignes détenues dans le courant de l'année au sein du fonds ont enregistré une performance individuelle supérieure à la progression globale.

**Ce sera un objectif important pour 2016 que de parvenir à accroître cette proportion en concentrant le fonds sur un nombre de positions plus restreint.**

(\*) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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                               |
| <b>Frais et commissions</b>                                  |                                   |
| • 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                            |

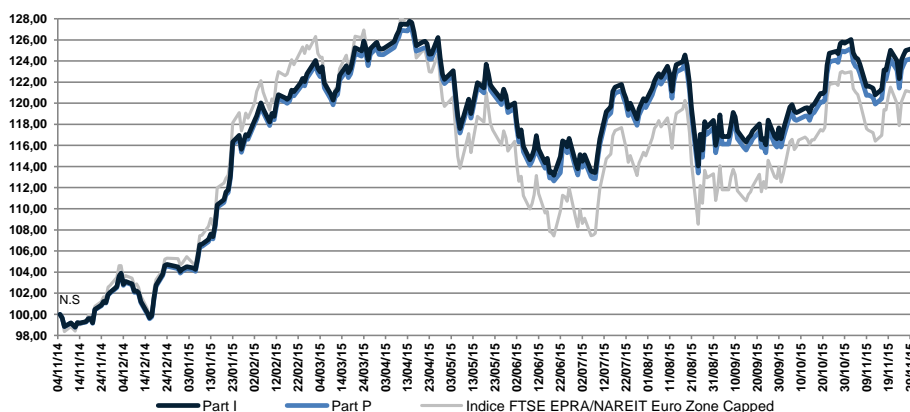
\*20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

### 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).

### 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                      | 18,4%  | 14,8%  | 14,9%  |
| Variation de la VL              | +17,8% | +22,6% | +21,8% |
| Ratio de Sharpe                 | -      | 1,53   | 1,47   |
| Tracking error (risque relatif) | -      | 4,7%   | 4,9%   |
| Alpha                           | -      | 0,09   | 0,08   |
| Bêta                            | -      | 0,79   | 0,79   |

(1) sur 12 mois glissants

**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%    | +12,0%   | +5,2%    | +1,6%    | -2,2%    | -2,3%    | -5,0%    | +5,6%    | -1,6%    | -0,7%    | +6,8%    | -0,5%    |     | +19,4%   |
| Indice | +3,4%    | +2,1%    | +13,1%   | +5,5%    | -0,4%    | -4,0%    | -3,6%    | -6,2%    | +6,2%    | -1,5%    | +0,6%    | +7,8%    | -1,5%    |     | +15,4%   |
| VL (€) | 101,90   | 103,99   | 116,47   | 122,55   | 124,50   | 121,73   | 118,98   | 113,09   | 119,45   | 117,55   | 116,77   | 124,72   | 124,12   |     | 124,12   |
| Part I | +2,0%    | +2,2%    | +12,1%   | +5,3%    | +1,7%    | -2,3%    | -2,2%    | -4,9%    | +5,6%    | -1,5%    | -0,6%    | +6,8%    | -0,4%    |     | +20,0%   |
| Indice | +3,4%    | +2,1%    | +13,1%   | +5,5%    | -0,4%    | -4,0%    | -3,6%    | -6,2%    | +6,2%    | -1,5%    | +0,6%    | +7,8%    | -1,5%    |     | +15,4%   |
| 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 | 1 175,59 | 1 255,75 | 1 250,63 |     | 1 250,63 |

Rédigé le 08/12/2015

## ▲ DONNEES DE L'OPCVM au 30 novembre 2015

|                        | Part I     | Part P   |
|------------------------|------------|----------|
| Nombre de parts        | 9 884,3    | 17 223,8 |
| Valeur liquidative (€) | 1 250,6    | 124,1    |
| Actif net (€)          | 14 499 487 |          |

## ▲ PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 novembre 2015

|                 | Fonds | Indice |
|-----------------|-------|--------|
| Deutsche Wohnen | 7,5%  | 7,9%   |
| Unibail-Rodamco | 6,5%  | 9,9%   |
| Vonovia         | 5,9%  | 8,2%   |
| Klepierre       | 4,4%  | 8,1%   |
| Icade           | 4,2%  | 3,2%   |

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

## ▲ EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 novembre 2015

| DEVISES (y compris cash) |     | SECTEURS <sup>(1)</sup> |     | GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup> |     |
|--------------------------|-----|-------------------------|-----|-----------------------------|-----|
| Euros                    | 89% | Bureaux                 | 33% | France                      | 32% |
| Livres Sterling          | 9%  | Logements               | 33% | Allemagne                   | 29% |
| Dollar américain         | 2%  | Commerces               | 29% | Royaume-Uni                 | 9%  |
|                          |     | Autres                  | 5%  | Belgique                    | 6%  |
|                          |     |                         |     | Autres                      | 24% |

(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 02 00
- 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 30/11/2015. 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 décembre 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)