



# Reporting Mensuel

Au 30 octobre 2015

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### Le commerce auquel nous croyons

En tant que Gérant d'un fonds Actions à dominante immobilière, nous nous devons de réfléchir en permanence à l'évolution des sous-jacents de notre industrie, d'où ces réflexions ce moi-ci sur les formats d'avenir du commerce :

### Le commerce physique n'est pas voué à disparaître avec le développement des ventes sur Internet qui est son concurrent mais également son complément.

Emblématiques à cet égard sont l'ouverture par Amazon de sa première librairie physique à Seattle aux Etats-Unis, la stratégie multicanal poursuivie par Burberry ou Marks & Spencer (les magasins physiques pour l'alimentaire et un choix limité d'habillement, le canal électronique pour l'offre textile exhaustive) ou l'orientation stratégique « Bricks and Mortar only » suivie jusqu'à maintenant par Primark. De même, le Click and Collect (en magasin) peut générer des ventes physiques additionnelles.

### Nous demeurons convaincus de sa pérennité dans trois domaines :

**1/ Showrooms, partie intégrante de l'identité des marques premium** pouvant générer éventuellement, mais ce n'est pas prioritaire, des achats d'impulsion (d'où la valeur potentiellement infinie du High Street retail dans des rues à fort trafic comme en témoigne la transaction Chanel au 51 avenue Montaigne à Paris de Juin 2014 où la marque de luxe a acheté 600 m2 pour 140 millions d'euros et, d'une façon dérivée, l'attractivité des villages de marques).

**2/ Dans les grandes villes, achats de produits de première nécessité non planifiés** d'où le développement remarquable de supérettes alimentaires avec des plages horaires larges et une offre de restauration sur le pouce.

### 3/ Lieu d'« enchantement » pour les très grands centres commerciaux qui passe par :

La mise en valeur, par les marques textiles les plus puissantes, de leurs produits phares (avec une scénographie sophistiquée en termes d'architecture du point de vente et de présentation du point de vente) ;

Le développement d'une offre de loisirs globale (cinémas, bars et restauration, activités ludiques pour les enfants, activité de loisirs : murs d'escalade, bibliothèques et services publics très fréquents dans les centres commerciaux scandinaves, casino pour le récent Polygone Riviera) ;

La création d'un lien de fidélisation personnalisé (cartes de fidélité traquant les habitudes de consommation, et proposant des offres personnalisées avec une mémoire éventuelle de la morphologie des consommateurs, espace de livraison de colis, teinturerie, application communautaire -« Meet my friends »- développée par Unibail-Rodamco) ;

L'organisation d'évènements (spectacles, cours de danse, animations autour d'espaces éphémères dans les allées de circulation Le tout au sein de centres sophistiqués architecturalement bien éloignés des boîtes d'antan et présentant éventuellement des œuvres d'art monumentales conçues spécialement pour les lieux.

A cet égard, l'élément clef de mesure du succès de ces centres réside dans l'évolution de la fréquentation et dans la capacité des bailleurs à imposer un taux de rotation élevé et pérenne, gage d'une hausse du taux d'effort (loyers/ chiffre d'affaires des commerçants) plus que dans la mesure instantanée des loyers à périmètre constant.

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

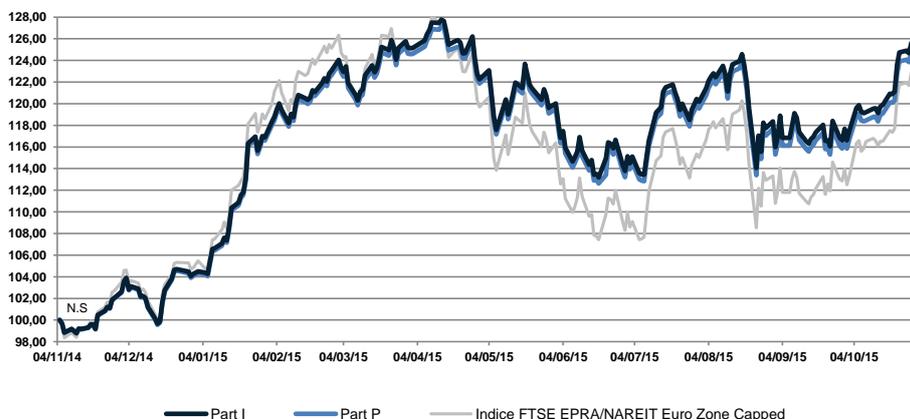
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

## 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	18,3%	14,8%	14,8%
Variation de la VL	+23,7%	+25,6%	+24,7%
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%	-2,3%	-5,0%	+5,6%	-1,6%	-0,7%	+6,8%			+19,9%
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%			+17,2%
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			124,72
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%			+20,5%
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%			+17,2%
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			1 255,75

Rédigé le 09/11/2015

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

	Part I	Part P
Nombre de parts	9 884,3	16 918,2
Valeur liquidative (€)	1 255,8	124,7
Actif net (€)	14 522 398	

## ▲ PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 octobre 2015

	Fonds	Indice
Vonovia	6,7%	8,5%
Unibail-Rodamco	6,7%	10,3%
Deutsche Wohnen	6,0%	7,8%
Merlin Properties	4,0%	4,1%
Foncière des Murs	3,6%	0,0%

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

## ▲ EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 octobre 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	89%	Commerces	34%	France	33%
Livres Sterling	9%	Bureaux	30%	Allemagne	27%
Dollar américain	2%	Logements	26%	Royaume-Uni	9%
		Autres	10%	Belgique	7%
				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 30/10/2015. 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 novembre 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)