



# Reporting Mensuel

Au 31 août 2016

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### Les bonnes raisons passées et futures de la surperformance des foncières européennes

La surperformance des valeurs foncières par rapport au marché Actions depuis le début de l'année est d'une ampleur inédite : la progression (dividendes nets réinvestis) se monte à 10,7% à fin août là où l'indice Eurostoxx 50 est en recul de 5,1%.

Ce phénomène tient essentiellement à deux éléments :

i/ Une reprise économique suffisamment molle et fragile en Europe pour garantir le maintien, encore pour une longue période, d'une politique monétaire expansionniste qui se traduit par des taux d'intérêt sans risque proches de zéro voire négatifs sur dix ans en Allemagne ou en Suisse.

ii/ La prise de conscience des qualités uniques du secteur en termes de surperformance moyenne (+9,3% par an sur les vingt dernières années incluant une contribution des dividendes supérieure à 40% de la progression) et de réduction de la volatilité (l'intégration d'une poche d'immobilier coté représentant 50% d'un portefeuille d'actions aurait réduit la volatilité moyenne de 10,2% à 8,7% sur les trois dernières années).

A cet égard, la création d'un secteur immobilier à part entière représentant 3,6% de la capitalisation boursière globale, par les fabricants d'indices MSCI et S&P, effective depuis le 1<sup>er</sup> septembre, constitue une formidable opportunité pour populariser cette thématique en sus des flux entrants qu'il va continuer de générer.

Il est légitime dans ces conditions de s'interroger sur la persistance de cette surperformance dans les mois à venir. Autrement dit, est-il temps de prendre ses bénéfices sur le secteur ou bien la surperformance peut-elle se nourrir de perspectives nouvelles ?

Pour notre part, nous croyons que le secteur poursuivra sur une tendance favorable par rapport aux indices généralistes pour deux raisons :

i/ La valorisation des foncières va continuer de réserver des surprises positives en raison de la poursuite de la réduction des coûts de financement qui s'étendra au-delà des plus grands acteurs. A cet égard, nous avons été favorablement impressionnés par l'émission obligataire de Citycon (2Mds de capitalisation boursière seulement), une foncière scandinave axée sur les centres commerciaux, qui a levé le 30 août dernier 350 millions à dix ans avec un coupon fixe de 1,25%. Jointe à une tendance à la reprise des loyers qui devrait s'affirmer dans le secteur des bureaux, cette situation pourrait conduire à des relèvements de dividendes. Rappelons à cet égard qu'aux cours actuels, le rendement global 2016 estimé des valeurs de l'indice dépasse 3,5%.

En outre, les experts font traditionnellement pleinement jouer en fin d'année les variations de taux de capitalisation dans leur modélisation, variation qui se traduira cette année par une ample compression.

Les niveaux de multiples du secteur ne nous paraissent pas dans ces conditions excessifs.

ii/ En termes relatifs, le marché va continuer de rechercher des valeurs offrant une visibilité supérieure compte tenu, encore une fois de la fragilité de la reprise économique dans un contexte potentiellement anxiogène pour les agents économiques. Les foncières avec leur chiffre d'affaires embarqué et la forte visibilité qu'ils offrent sur les niveaux de distribution de dividendes répondent à cette attente et devraient continuer de surperformer par rapport aux indices généralistes particulièrement en cas de correction des marchés Actions. En outre, certains acteurs du secteur ont su construire une base de croissance interne solide en accroissant la part des développements internes dans leur activité (Alteara-Cogedim et Unibail-Rodamco sur le segment du commerce, Beni Stabili et Icade en bureaux, Buwog dans le résidentiel). Enfin, rappelons que la profondeur du secteur (qui s'étend du résidentiel «acyclique» au bureau non prime «sur-cyclique») permet aux gestionnaires spécialisés de jouer sur la sensibilité au cycle économique.

Au final, le risque serait que le secteur soit victime de son succès. Nous regrettons en effet la pauvreté du paysage en matière d'introduction en bourse, en particulier en France, sur des segments porteurs (détenation des murs de résidences de service pour personnes âgées, résidences étudiantes, entreposage pour les particuliers, murs de data centers...).

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

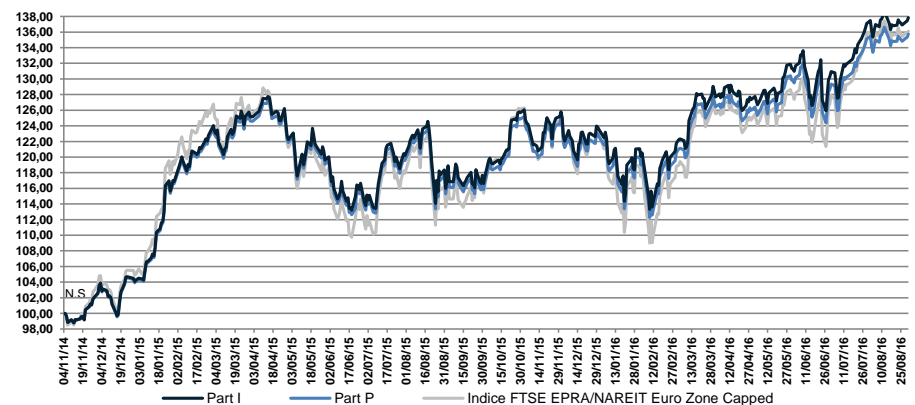
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

### 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 <sup>(1)</sup>

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	18,2%	14,8%	14,8%
Performance	+17,1%	+16,5%	+15,3%
Ratio de Sharpe	-	1,13	1,05
Tracking error (risque relatif)	-	4,5%	4,5%
Alpha	-	2,8%	1,7%
Bêta	-	0,80	0,80

**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.

(\*) Après retraitement de l'anomalie détectée sur la commission de surperformance et corrigée le 11 janvier 2016 (cf. reporting de décembre 2015), les performances des parts I et P auraient été respectivement de +19,6 % et +18,8 % en 2015

## DONNEES DE L'OPCVM au 31 août 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	18 836,0	59 939,0
Valeur liquidative (€)	1 377,2	135,6
Actif net (€)	34 068 098	

## HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Depuis l'origine	2015 <sup>(*)</sup>	Jan 16	Fév 16	Mar 16	Avr 16	Mai 16	Juin 16	Juil 16	Août 16	Sept 16	Oct 16	Nov 16	Déc 16	2016 YTD
Part P	+35,6%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%	-1,3%	+5,0%	+0,5%					+10,7%
Indice	+37,0%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%					+10,7%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42	126,99	125,85	129,71	128,52	134,98	135,59					135,59

	Depuis l'origine	2015 <sup>(*)</sup>	Jan 16	Fév 16	Mar 16	Avr 16	Mai 16	Juin 16	Juil 16	Août 16	Sept 16	Oct 16	Nov 16	Déc 16	2016 YTD
Part I	+37,7%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%	-1,2%	+5,2%	+0,6%					+11,6%
Indice	+37,0%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%					+10,7%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 209,34	1 206,02	1 283,20	1 272,17	1 312,24	1 301,36	1 369,58	1 377,18					1 377,18

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 août 2016

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,2%	8,5%
Vonovia	7,1%	9,5%
Unibail-Rodamco	6,5%	9,8%
Klépierre	4,2%	6,8%
Mercialys	4,0%	1,0%



## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 août 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	90%	Logements <sup>(2)</sup>	34%	Allemagne	32%
Dollar américain	6%	Commerces	30%	France	31%
Livre sterling	3%	Bureaux	23%	Espagne	6%
Franc suisse	2%	Autres	13%	Belgique	5%
				Autres	26%

(1) répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques  
(2) y compris hôtels, résidences étudiantes et stockage pour particuliers

## 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 sur le marché des SCPI\* avec 3,7 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 37 000 porteurs de parts, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 3 700 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 31/08/2016. 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 septembre 2016.

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)