



# Reporting Mensuel

Au 29 janvier 2016

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### Que nous apprennent les résultats d'Unibail-Rodamco ?

Des résultats 2015 publiés mardi 2 février au soir, nous retiendrons cinq points représentatifs de ce qu'aura été l'année 2015 pour les foncières :

- Une croissance locative sans conteste robuste et traduisant la surperformance du format commercial de la foncière (de très grands centres commerciaux localisés dans des zones de chalandise à haut pouvoir d'achat avec une capacité hors norme à créer du flux : 11,6 millions de visiteurs par centre en moyenne chez Unibail-Rodamco !) mais également : une grande disparité géographique des performances (+7,6% en Espagne, +8,7% en Scandinavie mais -1,7% aux Pays-Bas) la poursuite de la baisse des loyers de bureaux (-2,9% à périmètre constant), une forte sensibilité aux événements extérieurs (attentats), avec un recul de 6,8% du C.A. des commerçants en France en novembre, et un coup d'arrêt, peut-être momentanément, à l'accélération de la rotation des locataires gage d'une hausse du taux d'effort (loyers/ Chiffre d'affaires des commerçants locataires) : ce dernier s'est élevé à 14,1% en 2015 vs 14,2% un an auparavant avec un niveau de rotation des locataires (nouvelles enseignes ou nouveaux formats d'enseignes existantes) de 13,2%. Nous en tirons la leçon que même les formats de commerce les plus attractifs peinent à générer une croissance accrue des loyers. La tendance sur les bureaux demeure baissière (sauf actifs « top prime » comme l'immeuble Cloud de la Société Foncière Lyonnaise). La performance viendra plus en 2016 à environnement économique constant d'effets de rattrapage (Pays-Bas sur les bureaux, Espagne, Europe orientale ?) et plutôt de la classe d'actifs logements en Allemagne (effet de masse).

- Une évolution impressionnante du profil d'endettement (coût moyen en baisse à 2,2% vs 3,6% en 2011, durée en hausse à 6,5 ans vs 4,6 ans en 2011) qui se poursuivra en 2016 et explique une part croissante de la croissance des cash flows. En outre, l'appétit des investisseurs a permis à Unibail-Rodamco d'accélérer ses cessions d'actifs non core (1,6 Mds en 2015) ramenant son niveau d'endettement (L.T.V.) à 35%. A ce titre, les très grandes foncières surperformeront. A noter également que le secteur se trouvera en position optimale pour faire face à une remontée des taux en Eurozone à horizon 18-24 mois (niveau d'endettement fortement réduit, dette essentiellement à taux fixes, durée accrue).

- Une progression élevée des valeurs d'actifs qui tient également à l'effervescence du marché de l'investissement qui se poursuivra cette année. A noter que pour l'instant, contrairement à ce qui s'est observé au Royaume-Uni, la progression des valorisations se concentre sur le prime en Europe continentale.

- Une hausse du dividende versé alors que le résultat net par action non retraité de l'effet des cessions de l'exercice est en recul. Cela traduit la solidité de la capacité distributive des foncières cotées dans le cadre du statut SIIC. Signalons à cet égard, que le rendement combiné des valeurs composant l'actif de votre fonds se monte aux cours actuels à 4,26%.

- Une hausse sur moyenne période des niveaux de valorisation qui justifie un niveau d'exigence accrue sur la performance opérationnelle des sociétés, un tri soigneux des valeurs à mettre en portefeuille et une revue régulière des objectifs de cours qui atteints, génèrent des ventes.

Unibail-Rodamco	2011	2012	2013	2014	2015	2016e
<b>Evol. Revenus locatifs LFL (%)</b>	4,4	4,8	2,7	3,9	3,2	4
<b>Résultat Net recurrent par action</b>	9,03	9,6	10,22	10,92	10,46	11,1
<b>Evol. RN récurrent par action</b>	-2,6	6,7	6,5	6,8	8,3	9
<b>Actif net Réévalué EPRA triple net (p.a.)</b>	130,7	138,4	146,2	151,2	169,9	183
<b>Evol. ANR par action</b>	4,9	5,9	5,6	3,4	12,4	7,7
<b>Cours bourse début période</b>	150,4	138,25	187,95	184,4	211,55	229,7
<b>PER année en cours (x)</b>	16,7	14,4	18,4	16,9	20,2	20,7
<b>Cours / ANR (x)</b>	1,15	1	1,29	1,22	1,25	1,26

Sources : société et Bloomberg

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 :	①②③④⑤⑥⑦
▪ 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%
<b>Souscription initiale :</b>	
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.



Rédigé le 08/02/2016

## ANALYSE DE LA PERFORMANCE <sup>(\*)</sup>

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	19,6%	15,7%	15,8%
Performance	-0,1%	+3,6%	+2,9%
Ratio de Sharpe	-	0,23	0,19
Tracking error (risque relatif)	-	5,0%	5,3%
Alpha	-	3,9%	3,2%
Bêta	-	0,79	0,79

**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 % sur l'année 2015 et de -2,9 % et -3,0 % sur 2016 ytd.

## DONNEES DE L'OPCVM au 29 janvier 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	12 724,4	19 980,7
Valeur liquidative (€)	1 209,3	119,9
Actif net (€)	17 783 215	

## HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE <sup>(\*)</sup>

	Depuis l'origine	2015	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	+19,9%	+17,8%	-2,1%												-2,1%
Indice	+19,7%	+17,0%	-3,3%												-3,3%
VL (€)	100,00	122,48	119,86												119,86

	Depuis l'origine	2015	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	+20,9%	+18,5%	-2,0%												-2,0%
Indice	+19,7%	+17,0%	-3,3%												-3,3%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 209,34												1 209,34

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 29 janvier 2016

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,6%	6,9%
Novovia	7,4%	9,2%
Unibail-Rodamco	7,3%	10,2%
Klepierre	6,3%	7,8%
Icade	4,8%	3,3%



## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 29 janvier 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	92%	Logements <sup>(2)</sup>	44%	Allemagne	31%
Livres Sterling	7%	Bureaux	28%	France	29%
Dollar américain	0%	Commerces	26%	Belgique	8%
		Autres	2%	Royaume-Uni	7%
				Autres	25%

(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 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](mailto:service-associés@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 29/01/2016. 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 février 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)