



# Reporting Mensuel

Au 30 septembre 2016

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### L'immobilier européen, secteur de croissance : l'exemple des résidences étudiantes

Dans un environnement de croissance faible qui touche également le segment immobilier, certains segments de marché se distinguent par des volumes en hausse constante. C'est le cas des résidences étudiantes auxquelles les investisseurs boursiers peuvent s'exposer en Europe au travers de trois REITS spécialisés au Royaume-Uni (Unite, Empiric Student et GCP Student Living) et un au Benelux (Xior Student housing introduit en bourse en décembre 2015) qui se caractérisent tous par un haut niveau d'intégration (murs et exploitation en direct) et, au plan boursier, par une **faible volatilité** (pour les valeurs anglaises qui ont seules un historique suffisant, le ratio Calmar qui mesure la progression annualisée sur trois ans par rapport à la perte maximale potentielle sur la même période est compris entre 0,33 et 0,44 vs 0,14 pour l'indice FTSE 100).

L'environnement de ce marché est éminemment favorable. Il se marque, 1/ par une progression annuelle moyenne de 2,5% du nombre d'étudiants nationaux en Europe et de 6 à 7% du nombre d'étudiants internationaux, 2/ par une baisse sensible de l'offre publique de résidences universitaires, le nombre d'étudiants éligibles par lit disponible atteignant ainsi 2,1:1 Outre-Manche 3/ par des normes de sécurité de plus en plus contraignantes qui écartent du marché les loueurs individuels, 4/ par une part de marché encore limitée, en moyenne 12% en Europe, des résidences étudiantes auprès des utilisateurs.

La relation locative se marque pour le bailleur 1/ par un **risque locatif très réduit** (garantie parentale et prise à bail directe par les universités elles-mêmes pour les étudiants boursiers qui représentent ainsi 15% des surfaces louées par Xior Student et 57% pour Unite sur des baux de sept ans en moyenne), 2/ par une vacance minimale non impactée par les vacances scolaires (les baux sont de six mois pleins ou un an), 3/ par une duration faible qui permet des ajustements de loyers réguliers à la hausse, 4/ par la **possibilité de segmenter l'offre selon un modèle hôtelier** (de basic à premium avec le développement également de formules alternatives de maisons permettant à un groupe donné d'étudiants - de 4 à 12 - de répliquer dans un environnement protégé le modèle d'une colocation classique) et de vendre des services additionnels (teinturerie, ménage dans les chambres, snacking et boissons).

Le marché de l'investissement, pour sa part, se développe rapidement (6,5 Mds de livres investis sur les neuf premiers mois de 2015 au Royaume-Uni ; 1,6 Mds d'euros en hausse de 21% sur un an en Europe continentale au second trimestre 2016 – source Savills) et enregistre une compression rapide des taux de capitalisation (5,0 % au Royaume-Uni et en Allemagne, 5,3% en France, 5,5 à 6,5% aux Pays-Bas – source : Savills/ transactions récentes XIOR, Empiric Student, Unite).

Dans ce contexte, nous appelons de nos vœux l'arrivée de nouveaux véhicules boursiers dans ce domaine : rappelons que la filiale spécialisée de Gecina, Campusea, détenait à fin 2015 un portefeuille de 15 résidences avec 2 400 lits au total, vs 2 035 lits et 42 résidences pour Xior Student lors de son introduction en bourse...

Sofidy Sélection 1 a récemment accru son exposition à ce segment qui représente désormais 4,1% de l'actif du fonds.

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

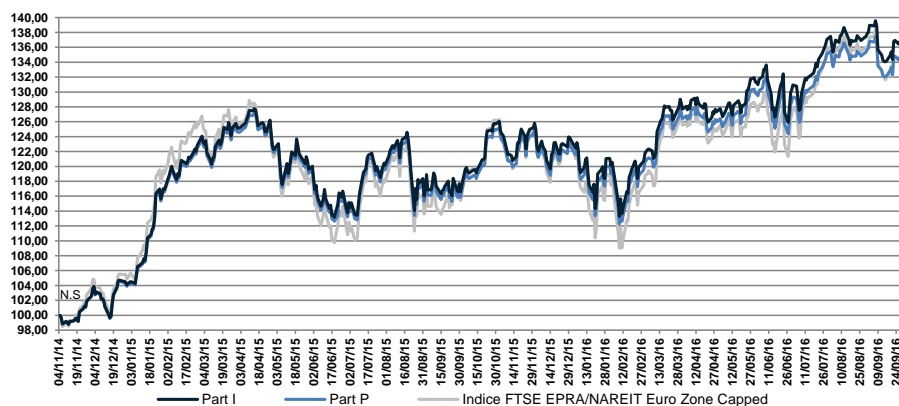
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

### 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	17,9%	14,4%	14,4%
Performance	+14,5%	+15,7%	+14,7%
Ratio de Sharpe	-	1,11	1,03
Tracking error (risque relatif)	-	4,4%	4,4%
Alpha	-	4,2%	3,2%
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 30 septembre 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	18 470,0	65 044,2
Valeur liquidative (€)	1 360,0	133,9
Actif net (€)	33 828 542	

## 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	+33,9%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%	-1,3%	+5,0%	+0,5%	-1,3%				+9,3%
Indice	+34,8%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%				+8,9%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42	126,99	125,85	129,71	128,52	134,98	135,59	133,89				133,89

	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	+36,0%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%	-1,2%	+5,2%	+0,6%	-1,2%				+10,2%
Indice	+34,8%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%				+8,9%
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	1 360,01				1 360,01

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 septembre 2016

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	7,3%	9,9%
Deutsche Wohnen	7,3%	8,0%
Vonovia	6,9%	9,1%
Klépierre	5,1%	6,9%
Gecina	4,8%	6,1%



## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 septembre 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	91%	Logements <sup>(2)</sup>	34%	Allemagne	33%
Dollar américain	4%	Commerces	31%	France	33%
Livre sterling	4%	Bureaux	24%	Espagne	6%
Franc suisse	1%	Autres	11%	Pays-Bas	4%
				Autres	24%

(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 30/09/2016. 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 octobre 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)