



Reporting Mensuel

Au 28 février 2017

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

Les classes d'actifs alternatives sont plus attrayantes que jamais en immobilier, l'exemple du stockage pour les particuliers : quand on aime, on ne compte pas...

Dans le contexte actuel, certaines foncières traditionnelles se désendettent en cédant des actifs ce qui se traduit mécaniquement par un recul toutes choses égales par ailleurs de leur production de loyers.

Il est donc intéressant de s'arrêter sur le segment en forte croissance constitué par des **foncières exploitant des surfaces de stockage à destination des particuliers**. Si cette spécialité est relativement bien représentée au sein de l'univers des REITS américains avec six foncières cotées (dont le leader mondial Public Storage qui contrôle Shurgard, le principal acteur européen), seuls deux acteurs cotés à Londres sont représentés en Europe : Big Yellow dont l'implantation est purement britannique et Safestore, également présent en France au travers de sa filiale parisienne Une Pièce en Plus.

Il est aisé de comprendre pourquoi ce segment dégage des **croissances structurelles élevées** (Safestore a enregistré une hausse de ses loyers de 8,1% à changes constants en 2016 et une progression de 13,7% des cash flows): cela tient à la cherté de l'habitat dans les grandes agglomérations, à la volatilité croissante du noyau familial et à la volonté commune de conserver des objets sans usage courant («The things you love» est le mot d'ordre de Safestore).

Cette classe d'actif se caractérise au plan économique par 1/ une **barrière à l'entrée relativement élevée** qui tient à la difficulté d'atteindre un positionnement premium sur internet (81% des prospectus arrivent par ce biais chez Safestore) et au choix des consommateurs de privilégier des emplacements proches, 2/ une **durée moyenne des baux faible** (22,3 mois en moyenne chez Safestore) qui permet de pratiquer des **tarifs élevés** (32,65 euros / m2 / mois pour Une Pièce en Plus dans l'agglomération parisienne ce qui correspond à un loyer d'habitation Prime dans Paris intra muros) et d'avoir une gestion fine de remplissage des vacances, 3/ des **investissements de maintenance quasiment nuls**, 4/ la possibilité de proposer des **services additionnels** : cartons, déménageurs, accès facilité aux entrepôts et même création d'une communauté d'utilisateurs à laquelle on proposera de louer certains objets entreposés (ce dernier modèle dont la rentabilité n'est pas avérée constituant le fer de lance de la start-up active dans la baie de San Francisco Omni, <https://www.beornmi.com>).

A noter que la **valorisation de Safestore demeure raisonnable à 17x les Cash Flow avec un taux de capitalisation des loyers stable dans le temps à 7,2%**.

Le fonds Sofidy Sélection 1 est investi dans Safestore à hauteur de 1,9% de son actif.

La baisse de la volatilité observée sur le fonds SOFIDY Sélection 1 au cours des derniers mois nous permet d'abaisser l'indicateur de risque du niveau 6 au niveau 5.

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

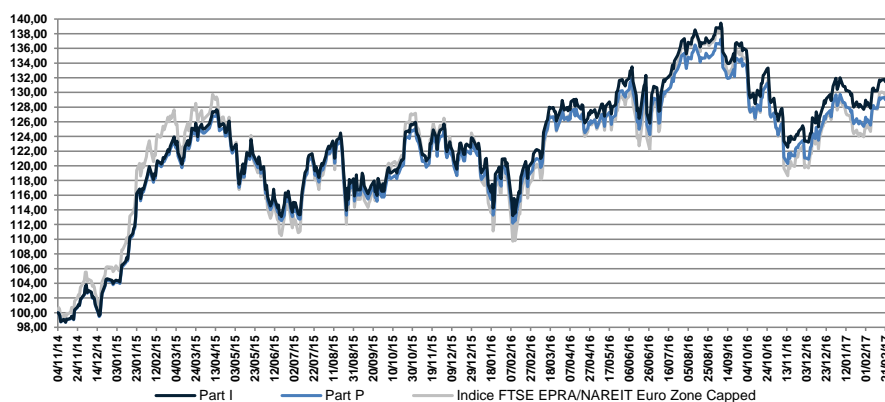
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

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).

PERFORMANCE DU FONDS (base 100 au 4 novembre 2014)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.



ANALYSE DE LA PERFORMANCE ^(*)

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	14,9%	12,4%	12,4%
Performance	+8,9%	+8,8%	+7,9%
Ratio de Sharpe	-	0,74	0,66
Tracking error (risque relatif)	-	3,4%	3,3%
Alpha	-	1,6%	0,6%
Bêta	-	0,82	0,82

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 et de +5,0 % et +4,1 % en 2016

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Depuis l'origine	2015 ^(*)	2016 ^(*)	Jan 17	Fév 17	Mar 17	Avr 17	Mai 17	Juin 17	Juil 17	Août 17	Sept 17	Oct 17	Nov 17	Déc 17	2017 YTD
Part P	+28,8%	+17,8%	+5,0%	-2,2%	+2,4%											+0,1%
Indice	+28,7%	+17,0%	+3,8%	-2,9%	+3,1%											+0,2%
VL (€)	100,00	122,48	128,62	125,77	128,80											128,80

	Depuis l'origine	2015 ^(*)	2016 ^(*)	Jan 17	Fév 17	Mar 17	Avr 17	Mai 17	Juin 17	Juil 17	Août 17	Sept 17	Oct 17	Nov 17	Déc 17	2017 YTD
Part I	+31,2%	+18,5%	+6,0%	-2,1%	+2,5%											+0,3%
Indice	+28,7%	+17,0%	+3,8%	-2,9%	+3,1%											+0,2%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 280,81	1 312,39											1 312,39

DONNEES DE L'OPCVM au 28 février 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 631,8	102 057,0
Valeur liquidative (€)	1 312,4	128,8
Actif net (€)	32 348 207	

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 28 février 2017

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,1%	8,6%
Unibail-Rodamco	7,0%	9,7%
Vonovia	6,5%	9,6%
Gecina	5,4%	5,5%
Merlin Properties	5,0%	4,2%



EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 28 février 2017

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS ⁽¹⁾		GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	
Euros	89%	Logements ⁽²⁾	32%	France	32%
Livre sterling	5%	Commerces	30%	Allemagne	29%
Dollar américain	4%	Bureaux	26%	Espagne	9%
Franc suisse	2%	Autres	12%	Pays-Bas	4%
				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, OPCI, 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
- par téléphone au : 01 69 87 02 00
- sur le site internet de SOFIDY : 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 28/02/2017. 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 mars 2017.

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