

COMMENTAIRE DE GESTION



LA CAPACITÉ DE TRANSFORMATION EST LA CLEF DE LA PERFORMANCE DES FONCIÈRES COTÉES

La finalisation récente par Unibail-Rodamco de la cession du So Ouest Plaza à Levallois-Perret pour 473,8 millions € (soit un taux de capitalisation voisin de 4 %) et par la Société Foncière Lyonnaise d'In/Out à Boulogne-Billancourt auprès de la société de gestion Primonial pour 445 millions € (3,7 % de taux de capitalisation) illustre la profondeur actuelle du marché de l'investissement en bureaux. Ce marché est en effet animé par des acteurs qui poursuivent des finalités différentes : hausse finale de la valeur des actifs en contrepartie d'une prise de risque locative pour les foncières cotées vs perception d'un loyer sur une longue période auprès d'un locataire de grande qualité pour les SCPI/OPCI, Family Offices ou fonds de pension.

L'immeuble So Ouest Plaza, construit sur une emprise acquise en 2005, préloqué pour sa partie bureaux à L'Oréal en décembre 2014 avec un bail ferme de dix ans, avant sa livraison au premier semestre 2015, a représenté un volume d'investissement global de 220 millions € pour Unibail-Rodamco (source : société).

Acquis en 2000 pour 95 millions €, dans le cadre d'une opération de *Sale and Leaseback* avec Thomson dont c'était le siège social, l'immeuble In/Out a été lourdement restructuré à sa libération entre 2012 et 2013, puis reloué à l'OCDE dans le cadre d'un bail se terminant en 2027. La restructuration de l'immeuble a conduit à un engagement cumulé pour SFL de 119,7 millions € de frais (source : rapports annuels).

Le travail de transformation immobilière, dont on voit dans les exemples ci-dessus combien il peut être profitable, est une clef d'appréciation essentielle des sociétés qui opèrent dans notre univers d'investissement. La capacité de rotation du patrimoine et de dégagement de plus-value apparaît ainsi comme une variable essentielle pour les foncières de bureaux, au-delà de leur capacité à faire croître les loyers. De même, dans l'univers coté, le savoir-faire d'une foncière de commerce réside essentiellement dans sa capacité à augmenter ses loyers en faisant tourner ses locataires à la lumière des fréquentations élevées atteintes dans ses centres.

En septembre, votre fonds a continué de se renforcer sur des titres value (Demire Real Estate et Hornbach en Allemagne, Coima en Italie) **et sur la thématique "actifs immobiliers alternatifs"** (valeurs logistiques, Unite Students pour les résidences étudiantes, Inwit, opérateur de tours de télécommunications en Italie, en contre partie de la sortie des foncières de data-centers américaines soumises à un risque de miniaturisation des mémoires de stockage).

Nous avons par ailleurs continué de nous renforcer sur le résidentiel allemand qui continue d'offrir le meilleur couple croissance/risque du secteur.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 09/10/2017

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de gestion	SOFIDY SA	
Gérant	Laurent Saint Aubin	
Date de création	Novembre 2014	
Nature juridique	FCP	
Code ISIN	Part I	FR0011694264
	Part P	FR0011694256
Classification AMF	Actions de l'Union Européenne	
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 %	
Commission de surperformance**	20 %	
Souscription initiale	Part I	100 parts
	Part P	1 part

* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

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

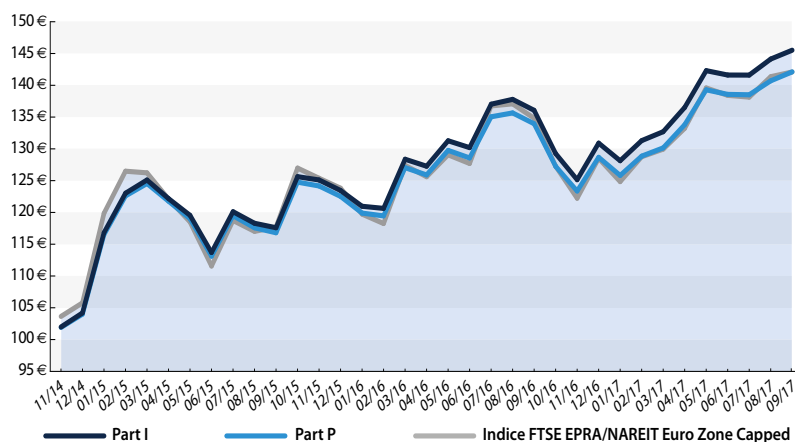
OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre 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
Performance	+5,4%	+6,9%	+6,1%
Volatilité	11,9%	9,7%	9,7%
Ratio de Sharpe	-	0,76	0,67
Tracking error (risque relatif)	-	3,1%	3,1%
Alpha	-	2,7%	1,9%
Bêta	-	0,79	0,79

(*) 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.

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.

DONNEES DE L'OPCVM

au 29 septembre 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 288,3	123 011,5
Valeur liquidative	1 454,38 €	142,04 €
Actif net	38 253 284 €	

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 29 septembre 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	93%	Logements ⁽²⁾ 33%	Allemagne	30%
Livre sterling	5%	Commerces 29%	France	30%
Dollar américain	1%	Bureaux 25%	Espagne	10%
Franc suisse	1%	Autres 12%	Royaume-Uni	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.

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Part P	Indice	VL (€)		Part I	Indice	VL (€)
Depuis l'origine	+42,0%	+42,0%	100,00	Depuis l'origine	+45,4%	+42,0%	1 000,00
2015 (*)	+17,8%	+17,0%	122,48	2015 (*)	+18,5%	+17,0%	1 234,05
2016 (*)	+5,0%	+3,8%	128,62	2016 (*)	+6,0%	+3,8%	1 308,47
Janvier 17	-2,2%	-2,9%	125,77	Janvier 17	-2,1%	-2,9%	1 280,81
Février 17	+2,4%	+3,1%	128,80	Février 17	+2,5%	+3,1%	1 312,39
Mars 17	+1,0%	+0,9%	130,10	Mars 17	+1,1%	+0,9%	1 326,41
Avril 17	+2,8%	+2,5%	133,74	Avril 17	+2,9%	+2,5%	1 364,48
Mai 17	+4,1%	+4,8%	139,22	Mai 17	+4,2%	+4,8%	1 422,27
Juin 17	-0,5%	-0,8%	138,55	Juin 17	-0,5%	-0,8%	1 415,37
Juillet 17	-0,1%	-0,2%	138,44	Juillet 17	-0,0%	-0,2%	1 415,26
Août 17	+1,6%	+2,3%	140,63	Août 17	+1,8%	+2,3%	1 440,48
Septembre 17	+1,0%	+0,5%	142,04	Septembre 17	+1,0%	+0,5%	1 454,38
Octobre 17				Octobre 17			
Novembre 17				Novembre 17			
Décembre 17				Décembre 17			
2017 YTD	+10,4%	+10,6%	142,04	2017 YTD	+11,2%	+10,6%	1 454,38

(*) 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.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 29 septembre 2017

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	6,6%	8,2%
Unibail-Rodamco	6,2%	9,7%
Vonovia	5,9%	8,9%
Gecina	5,4%	6,1%
Foncière des Régions	4,5%	3,9%

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. **Premier acteur indépendant** sur le marché des SCPI* avec plus de **4 milliards d'euros** sous gestion, SOFIDY est un **gestionnaire d'actifs de référence** en France et en Europe. **Agréée par l'AMF**, SOFIDY est **régulièrement distinguée** pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de **40 000 épargnants**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 3 900 actifs immobiliers.

* 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 référencant 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 sur :





www.sofidy.com



Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des *Points marché*, *Reporting Mensuels* et *Interviews vidéos* de Laurent Saint Aubin sur **sofidy.com**



Suivez-nous :

-  www.twitter.com/sofidy
-  www.linkedin.com/company/groupe-sofidy
-  www.youtube.com/sofidy
-  www.sofimap.eu

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 29/09/2017. 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 octobre 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