



Reporting Mensuel

Au 31 mai 2016

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

L'immobilier commercial français conserve un potentiel de création de valeur sur sa partie Prime

Dans une étude du 15 avril 2016 ([http://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf/HCSF - Note de synthese - Immobilier commercial francais.pdf](http://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf/HCSF_-_Note_de_synthese_-_Immobilier_commercial_francais.pdf)), rédigée par des experts des institutions membres et ouverte à consultation publique, le Haut Conseil de Stabilité Financière indique que « l'immobilier commercial français dans son ensemble pourrait présenter une surévaluation, dans une fourchette de 15%-20%, avec des chiffres proches de 30% pour certains segments tels que les bureaux parisiens ».

Rappelons que le H.C.S.F. est l'autorité administrative française chargée d'«exerce[r] la surveillance du système financier dans son ensemble, dans le but d'en préserver la stabilité et la capacité à assurer une contribution soutenable à la croissance économique ». Il regroupe sous la présidence du Ministre des finances et des comptes publics, à côté de personnalités qualifiées, les représentants de la Banque de France, de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'Autorité des Normes Comptables et de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

En substance, l'étude se fonde sur l'observation que la rentabilité locative de l'immobilier commercial serait la plus basse parmi un panel de pays de la zone euro ainsi que sur l'écart de cette rentabilité par rapport à sa moyenne long terme. Elle met en avant également que « les taux ne peuvent baisser indéfiniment, si bien que ce soutien à des valorisations croissantes n'est pas pérenne ».

Nous favoriserons pour notre part une analyse dynamique et axée sur les foncières cotées qui poursuivent une stratégie « value added » recherchant des actifs à retravailler soit en termes de matière locative soit de transformation immobilière.

1- Sur la dynamique, si les taux d'intérêt ne peuvent baisser indéfiniment, on constatera encore en 2016 une baisse sensible des coûts de financement moyens et une élévation de la durée de la dette à taux fixe sous l'effet d'une gestion active des passifs en particulier grâce à des émissions obligataires qui favorisent les plus grands acteurs. **Toutes choses égales par ailleurs, le spread va donc continuer de croître.** D'autre part, il est clair que la politique de rachat de dettes menée par la Banque Centrale Européenne perdurera tant que la reprise économique ne sera pas installée durablement en Europe. Si cela arrive, **le moteur des loyers, atone pour l'instant, redémarrera avec un effet mécanique positif sur les rentabilités locatives.**

2- Sur la stratégie Value Added, il est possible d'affirmer que dans un environnement économique constant, elle permet d'augmenter les loyers : plus de 25%, selon nous, entre l'état locatif initial du #cloud acheté par la Société Foncière Lyonnaise en 2004 et le niveau économique des relocations de 2016 après restructuration de l'immeuble. De même, l'immeuble PSA acheté par Gecina en 2015 devrait ainsi après une lourde restructuration être proposé à la location en 2019-2020 avec un taux de rentabilité interne supérieur à 7% selon la société.

3- Sur la surévaluation particulière du segment des bureaux parisiens relevée par l'étude, elle fait fi à notre sens de la profondeur sans égale de ce marché en Europe continentale (marquée du côté des locataires par une évolution sensible de la typologie des preneurs, l'exemple de BlaBlaCar et de Facebook emblématiques de l'économie « numérique » acceptant de payer les loyers les plus élevés du marché dans l'immeuble #cloud est à cet égard encourageant) **qui justifie des valeurs plus élevées.**

4- Enfin, nous considérons globalement que **le marché français de l'immobilier commercial est dual, avec un segment Prime concentré pour l'essentiel sur le QCA parisien et le quartier de la Part Dieu à Lyon et caractérisé par des vacances faibles et une bonne résistance des loyers.** C'est sur ce segment où l'offre nouvelle est limitée que continuent de se concentrer les investisseurs professionnels qui d'ailleurs se désengagent régulièrement des segments non Prime, ce phénomène étant particulièrement marqué pour les centres commerciaux.

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 5 novembre 2014)

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



Rédigé le 09/06/2016

ANALYSE DE LA PERFORMANCE ⁽¹⁾

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	19,9%	16,0%	16,0%
Performance	+8,9%	+9,8%	+9,0%
Ratio de Sharpe	-	0,63	0,57
Tracking error (risque relatif)	-	4,9%	5,1%
Alpha	-	2,8%	2,0%
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 % en 2015

DONNEES DE L'OPCVM au 31 mai 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	17 808,8	47 455,3
Valeur liquidative (€)	1 312,2	129,7
Actif net (€)	29 525 196	

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	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	+29,7%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%								+5,9%
Indice	+29,0%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%								+4,2%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42	126,99	125,85	129,71								129,71

	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	+31,2%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%								+6,3%
Indice	+29,0%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%								+4,2%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 209,34	1 206,02	1 283,20	1 272,17	1 312,24								1 312,24

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 mai 2016

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,8%	8,8%
Vonovia	7,5%	8,8%
Unibail-Rodamco	7,2%	9,5%
Klepierre	4,5%	6,9%
TLG Immobilien	3,8%	5,9%



EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 mai 2016

DEVISES (y compris cash)	SECTEURS ⁽¹⁾	GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾
Euros	Logements ⁽²⁾	Allemagne
Dollar américain	Commerces	France
Livre sterling	Bureaux	Belgique
Franc suisse	Autres	Pays-Bas
		Autres

(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'Epargne 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 31/05/2016. 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 juin 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