



Sofidy Selection 1

Rapport Annuel 2015

SOMMAIRE

Caractéristiques générales	P. 4
Informations réglementaires	P. 5
Rapport de gestion	P. 7
Comptes annuels	P. 9
Rapports du Commissaire aux Comptes	P. 29

CARACTERISTIQUES GENERALES

1) Caractéristiques principales

Dénomination du fonds : Sofidy Selection 1

Forme juridique : Fonds Communs de Placement (FCP)

Etat membre dans lequel l'OPCVM a été constitué : FCP de droit français

2) Acteurs

Société de Gestion : Sofidy (303 square Champs Elysées - 91080 Courcouronnes) - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10/07/2007 sous le n° GP-07000042

Dépositaire et conservateur : CACEIS BANK FRANCE (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Délégataire de la gestion comptable : CACEIS Fund Administration (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Centralisateur des ordres de Souscriptions et de Rachat par délégation de la Société de Gestion : CACEIS Bank France (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Commissaire aux comptes : KMPG Audit – Tour EQHO, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris la Défense, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.

3) Classification

Le fonds est classé OPCVM « Actions des pays de l'Union européenne ».

4) Objectif de gestion

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).

5) Indicateurs de référence :

L'indicateur de référence du FCP est l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis.

Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence, la pondération des valeurs en portefeuille est donc déterminée selon les convictions de l'équipe de gestion sans référence avec la pondération des valeurs de l'indicateur. En conséquence, l'évolution de la valeur liquidative de l'OPCVM peut donc s'écarter significativement de celle de l'indicateur.

INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

1) Méthode de calcul du risque global

La détermination du risque global s'effectue selon la méthode de calcul de l'engagement.

2) Critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Les informations relatives à la prise en compte dans la politique d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) sont disponibles sur le site www.sodify.com.

3) Contrôle des intermédiaires

La Société de Gestion a mis en place une politique de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties. Cette politique est disponible sur le site de la Société de Gestion (www.sofidy.com).

4) Frais d'intermédiation

Conformément à l'article 314-82 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et compte tenu du montant de frais d'intermédiation pour l'année 2015 inférieur au seuil de 500 000 €, la Société de Gestion n'a pas élaboré de compte rendu relatif aux frais d'intermédiations.

5) Droits de vote

Les droits de vote attachés aux titres détenus par le FCP sont exercés par la Société de Gestion, laquelle est seule habilitée à prendre les décisions conformément à la réglementation en vigueur. La politique de vote de la Société de Gestion peut être consultée au siège de la Société de Gestion et sur le site internet www.sofidy.com conformément à l'article 314-100 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

6) Informations sur les techniques de gestion efficace et les instruments dérivés présents dans le fonds

Nature des opérations utilisées

Aucune technique de gestion efficace n'a été utilisée au cours du premier exercice du FCP.
Au 31 décembre 2015, le FCP ne détient aucun instrument dérivé.

Exposition

Néant.

Identité des contreparties

Néant.

Garanties financières reçues

Néant.

7) Autres informations

Au 31 décembre 2015, le FCP ne détient aucun instrument financier émis par les sociétés liées au groupe Sofidy.
Au 31 décembre 2015, le FCP ne détient aucune part ou action d'OPCVM géré par la Société de Gestion.

8) Changements intervenus au cours de l'exercice

Néant.

9) Retenus à la source

Les porteurs du FCP Sofidy Selection 1 sont informés que la Société de Gestion a demandé à certains états de l'Union européenne (Belgique, Espagne, Irlande, Italie) l'exonération des retenues à la source sur les dividendes versés par les valeurs mobilières détenues par le fonds.

RAPPORT DE GESTION

1) Compte-rendu d'activité

L'année boursière 2015 aura bien été, comme anticipé, marquée par une nouvelle surperformance du compartiment des foncières cotées de la zone euro (+17,0 % en net return) par rapport à l'indice généraliste Eurostoxx 50 (+6,4 % en net return). Néanmoins, en absolu comme en relatif, la progression ralentit par rapport à 2014 (respectivement +22,6 % et +18,6 %).

On pourra s'en étonner compte tenu d'un environnement sectoriel quasi idyllique marqué par la réduction continue des coûts de financement moyen, la progression des valorisations, servie par un marché de l'investissement actif et une visibilité supérieure en termes d'activité qui garantit le maintien d'un niveau de distribution élevée, source de rendements bien supérieurs à ceux offerts sur les autres compartiments d'Actions.

Clairement, le particularisme du secteur (y compris sa composante croissance intrinsèque) qui en fait une vraie classe d'actifs à part entière n'est toujours pas pleinement reconnu par le marché qui se concentre avant tout sur les anticipations d'évolution des politiques monétaires des banques centrales.

Comme celle du marché, la hausse des valeurs immobilières a été concentrée sur le premier trimestre, la suite de l'exercice ayant été marquée par une volatilité élevée (mais néanmoins inférieure à celle des indices généralistes) au gré des anticipations du marché quant à la probabilité ou non d'une accélération de la croissance économique qui se serait accompagnée d'un resserrement par anticipation des politiques monétaires.

La hausse a été également ordonnée sur un nombre limité de titres : si l'on retient l'univers de l'indice de référence (composé de 46 sociétés), seules dix-huit valeurs enregistrent une progression supérieure à celle du FTSA EPRA Eurozone dont deux grandes capitalisations seulement (Deutsche Wohnen et Klepierre) et douze valeurs relevant du monde germanique.

Sur le plan thématique, ce sont les « redécouvertes » qui ont mené la danse : les valeurs de retournement comme Deutsche Office, meilleur *performer* de l'année avec une hausse de 57,5% ou Conwert Immobilien ; les retournements pays (Italie et Espagne) : Merlin Properties, Immobiliaria Colonial, IGD et Beni Stabili ; de nouveaux entrants, enfin, découverts par les marchés : TLG Immobilien, Ado Properties.

Sept valeurs enregistrent une performance négative en absolu dont Befimmo, Icade et Wereldhave.

Pour sa part, le fonds Sofidy Selection 1 a tiré parti en 2015 de son investissement marqué et précoce en Ado Properties, Deutsche Wohnen, Merlin Properties et Nexity. Il s'est distingué également par la performance de valeurs moyennes hors indice (Altarea, Foncière des Murs et Société foncière Lyonnaise) et enfin par la bonne tenue de valeurs rattachées à des thématiques de croissance structurelle (Big Yellow, Safestore, Unite Group, Workspace).

2) Performances

	Valeurs liquidatives (€)			Performance	
	04/11/2014 (création)	31/12/2014	31/12/2015	Depuis l'origine	2015
Part I					
VL diffusée	1 000,00	1 041,78	1 234,05	+23,4 %	+18,5 %
VL corrigée ⁽¹⁾	1 000,00	1 041,78	1 245,60	+24,6 %	+19,6 %
Part P					
VL diffusée	100,00	103,99	122,48	+22,5 %	+17,8 %
VL corrigée ⁽¹⁾	100,00	103,99	123,56	+23,6 %	+18,8 %
Indice de référence	3089,19	3267,27	3823,36	+23,8 %	+17,0 %

(1) Sur la base d'une VL 31/12/2015 retraitée de l'impact de l'anomalie détectée sur la commission de surperformance (Cf. paragraphe « autres faits marquants de l'exercice »)

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

3) Autres faits marquants de l'exercice

La Société de Gestion informe les porteurs qu'une anomalie détectée dans le calcul de la commission de surperformance du FCP Sofidy Selection 1 a eu pour conséquence de minorer légèrement la valeur liquidative des parts sur la période allant du 17 avril 2015 au 8 janvier 2016 et donc de minorer la performance réelle du fonds. Après correction, celle-ci s'établit à respectivement +19,6 % et +18,8 % pour les parts I et P sur 2015 (contre +18,5 % et +17,8 % avant correction). Cette situation a ainsi entraîné un effet dilutif pour les porteurs de parts lors des nouvelles souscriptions, ainsi qu'un manque à gagner pour les investisseurs ayant réalisé des retraits sur la période.

Dès qu'elle en a eu connaissance, votre Société de Gestion a corrigé cette anomalie dans la valeur liquidative du 11 janvier 2016 par un ajustement à la baisse de la commission de surperformance (111 K€) du premier exercice et par le versement par la Société de Gestion d'une indemnité au FCP compensant l'effet dilutif engendré par cette situation (58 K€). L'impact de cette correction, dont la méthode a été validée par le commissaire aux comptes et par le valorisateur de votre FCP, sur l'actif net du fonds est présenté dans le tableau suivant :

	31/12/2015			11/01/2016		
	Part I	Part P	Total	Part I	Part P	Total
Actif net avant correction	15 680 884 €	2 381 150 €	18 062 034 €	15 064 227 €	2 317 820 €	17 382 047 €
Valeur liquidative	1 234,05 €	122,48 €		1 186,27 €	117,70 €	
Ajustement de la commission de surperformance au titre du premier exercice	+ 13 885 €	+ 97 470 €	+ 111 355 €	+ 13 885 €	+ 97 470 €	+ 111 355 €
Indemnisation du FCP	+ 7 082 €	+ 49 354 €	+ 56 436 €	+ 7 674 €	+ 50 008 €	+ 57 682 €
Actif net après correction	15 827 707 €	2 402 118 €	18 229 825 €	15 211 706 €	2 339 379 €	17 551 085 €
Valeur liquidative	1 245,60 €	123,56 €		1 197,88 €	118,79 €	

Le processus d'indemnisation des porteurs ayant réalisé des cessions de parts entre le 17 avril 2015 et le 8 janvier 2016 inclus (sous réserve d'un préjudice individuel supérieur à 20 €) est en cours à la date du présent rapport.

Les souscriptions et les retraits intervenus à partir du 11 janvier 2016 inclus ne sont pas impactés par cet incident.

Retraitées de l'impact de cette anomalie, les valeurs liquidatives des parts I et P du FCP au 31 décembre 2015 auraient été supérieures de +0,9 % à celles qui ont été diffusées.

4) Perspectives

L'année sera marquée par la mise en place au 31 août prochain d'indices immobiliers à part entière par MSCI et Dow-Jones (alors que les sociétés de ce secteur sont aujourd'hui intégrées dans l'ensemble du secteur financier), gage d'une visibilité accrue et d'une meilleure pondération au sein des fonds généralistes, en particulier pour ceux qui sont gérés passivement.

En outre, la politique de la BCE demeurera sur-accommodante offrant à cet égard une visibilité meilleure que celle rencontrée début 2015. L'écart avec les rendements immobiliers continuera de jouer à plein générant de nouveaux flux d'investissements, gage d'une poursuite de la hausse des valeurs.

Enfin, en termes de perspectives de résultats, nous anticipons un effet toujours positif sur la production de cash-flows de la réduction des coûts de financements et une stabilisation des loyers dans le secteur des bureaux tandis que les grandes foncières commerciales continueront de profiter de la hausse de leur taux de rotation.

Les valeurs d'actifs, portées par un marché de l'investissement porteur, pourraient réserver de bonnes surprises.

COMPTES ANNUELS DE L'OPCVM

BILAN ACTIF AU 31/12/2015 EN EUR

	31/12/2015
Immobilisations nettes	0,00
Dépôts	0,00
Instruments financiers	17 484 705,26
Actions et valeurs assimilées	17 484 705,26
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	17 484 705,26
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Titres de créances	0,00
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
<i>Titres de créances négociables</i>	<i>0,00</i>
<i>Autres titres de créances</i>	<i>0,00</i>
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Organismes de placement collectif	0,00
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	0,00
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	0,00
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés	0,00
Autres organismes non européens	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Créances représentatives de titres reçus en pension	0,00
Créances représentatives de titres prêtés	0,00
Titres empruntés	0,00
Titres donnés en pension	0,00
Autres opérations temporaires	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Autres opérations	0,00
Autres instruments financiers	0,00
Créances	202 453,83
Opérations de change à terme de devises	0,00
Autres	202 453,83
Comptes financiers	740 551,53
Liquidités	740 551,53
Total de l'actif	18 427 710,62

BILAN PASSIF AU 31/12/2015 EN EUR

	31/12/2015
Capitaux propres	
Capital	17 075 469,61
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00
Report à nouveau (a)	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a, b)	895 242,32
Résultat de l'exercice (a, b)	259 113,07
Total des capitaux propres (= Montant représentatif de l'actif net)	18 229 825,00
Instruments financiers	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Dettes représentatives de titres donnés en pension	0,00
Dettes représentatives de titres empruntés	0,00
Autres opérations temporaires	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00
Autres opérations	0,00
Dettes	197 885,62
Opérations de change à terme de devises	0,00
Autres	197 885,62
Comptes financiers	0,00
Concours bancaires courants	0,00
Emprunts	0,00
Total du passif	18 427 710,62

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

HORS-BILAN AU 31/12/2015 EN EUR

	31/12/2015
Opérations de couverture	
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	
Engagement sur marché de gré à gré	
Autres engagements	
Autres opérations	
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	
Engagement sur marché de gré à gré	
Autres engagements	

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2015 EN EUR

	31/12/2015
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	375 681,03
Produits sur obligations et valeurs assimilées	0,00
Produits sur titres de créances	0,00
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00
Autres produits financiers	0,00
Total (1)	375 681,03
Charges sur opérations financières	
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00
Charges sur dettes financières	6,98
Autres charges financières	0,00
Total (2)	6,98
Résultat sur opérations financières (1 - 2)	375 674,05
Autres produits (3)	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	189 869,59
Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	185 804,46
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	73 308,61
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00
Résultat (1 - 2 + 3 - 4 + 5 + 6)	259 113,07

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC 2014-01 abrogeant le Règlement CRC 2003-02 modifié.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus .

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en EURO.

La durée de l'exercice est de 14 mois.

Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Dépôts :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;

TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

OPC détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

Opérations temporaires sur titres :

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

Instruments financiers à terme :

Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les swaps :

Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Engagements Hors Bilan :

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

Frais de gestion

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion sont intégralement versés à la société de gestion qui prend en charge l'ensemble des frais de fonctionnement des OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction.

Le taux appliqué sur la base de l'actif net est de

- 2,20 % TTC sur la part P-C

- 1,10 %TTC sur la part I-C

La commission de frais de gestion variables s'élève à 20% TTC de la surperformance annuelle nette de frais du FCP par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis en cas de surperformance positive de la valeur liquidative.

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables :

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le résultat :

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Il est augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

Les Plus et Moins-values :

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

Sommes Distribuables	Parts P-C et I-C
Affectation du résultat net	Capitalisation
Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées	Capitalisation

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2015 EN EUR

	31/12/2015
Actif net en début d'exercice	0,00
Souscriptions (y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC)	17 295 086,02
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-844 413,40
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	715 594,10
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-166 450,27
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00
Frais de transactions	-67 769,21
Différences de change	14 363,49
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	1 041 174,08
Différence d'estimation exercice N	1 041 174,08
Différence d'estimation exercice N-1	0,00
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00
Différence d'estimation exercice N	0,00
Différence d'estimation exercice N-1	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	0,00
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	185 804,46
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	0,00
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	0,00
Autres éléments *	56 435,73
Actif net en fin d'exercice	18 229 825,00

*Autres éléments : Indemnisation du FCP par la société de gestion au titre de l'année 2015 dû à la prise en compte d'un indice de référence erroné pour le calcul des FDG variable 56 435,74€. Cette anomalie a été corrigée le 11 janvier 2016.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ECONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
Actif		
Obligations et valeurs assimilées		
TOTAL Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances		
TOTAL Titres de créances	0,00	0,00
Passif		
Opérations de cession sur instruments financiers		
TOTAL Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Hors-bilan		
Opérations de couverture		
TOTAL Opérations de couverture	0,00	0,00
Autres opérations		
TOTAL Autres opérations	0,00	0,00

3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
Actif								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740 551,53	4,06
Passif								
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.3. VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	< 3 mois	%	]3 mois - 1 an]	%	]1 - 3 ans]	%	]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
Actif										
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	740 551,53	4,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif										
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan										
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	GBP		USD				Autres devises	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Actif								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	1 493 026,25	8,19	270 939,76	1,49	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OPC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	6 245,49	0,03	1 182,44	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif								
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	31/12/2015
Créances	
Ventes à règlement différé	65 212,18
Souscriptions à recevoir	129 813,72
Coupons et dividendes en espèces	7 427,93
Total des créances	202 453,83
Dettes	
Achats à règlement différé	116 586,23
Frais de gestion	47 698,08
Frais de gestion variable	33 601,31
Total des dettes	197 885,62

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
Sofidy Selection 1 P-C		
Parts souscrites durant l'exercice	20 294,635	2 240 610,50
Parts rachetées durant l'exercice	-854,267	-99 379,78
Solde net des souscriptions/rachats	19 440,368	2 141 230,72
Sofidy Selection 1 I-C		
Parts souscrites durant l'exercice	13 300,827	15 054 475,52
Parts rachetées durant l'exercice	-594,000	-745 033,62
Solde net des souscriptions/rachats	12 706,827	14 309 441,90

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Sofidy Selection 1 P-C	
Commissions de rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
Sofidy Selection 1 I-C	
Commissions de rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00

3.7.FRAIS DE GESTION

	31/12/2015
Sofidy Selection 1 P-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	39 605,93
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Sofidy Selection 1 I-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	116 662,35
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,10
Frais de gestion variables	33 601,31
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant

3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant

3.9. AUTRES INFORMATIONS

3.9.1. Valeur actuelle des titres faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2015
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

3.9.2. Valeur actuelle des titres constitutifs de dépôts de garantie

	31/12/2015
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	0,00

3.9.3. Instruments financiers du groupe détenus en portefeuille

	Code Isin	Libellés	31/12/2015
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	31/12/2015
Sommes restant à affecter	
Report à nouveau	0,00
Résultat	259 113,07
Total	259 113,07

	31/12/2015
Sofidy Selection 1 P-C	
Affectation	
Distribution	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00
Capitalisation	19 950,86
Total	19 950,86

	31/12/2015
Sofidy Selection 1 I-C	
Affectation	
Distribution	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00
Capitalisation	239 162,21
Total	239 162,21

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes

	31/12/2015
Sommes restant à affecter	
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	895 242,32
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00
Total	895 242,32

	31/12/2015
Sofidy Selection 1 P-C	
Affectation	
Distribution	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00
Capitalisation	118 343,29
Total	118 343,29

	31/12/2015
Sofidy Selection 1 I-C	
Affectation	
Distribution	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00
Capitalisation	776 899,03
Total	776 899,03

**3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS
CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS
EXERCICES**

	31/12/2015
Actif net Global en EUR	18 229 825,00
Sofidy Selection 1 P-C	
Actif net en EUR	2 402 117,58
Nombre de titres	19 440,368
Valeur liquidative unitaire en EUR	123,56
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	6,08
Capitalisation unitaire en EUR sur résultat	1,02
Sofidy Selection 1 I-C	
Actif net en EUR	15 827 707,42
Nombre de titres	12 706,827
Valeur liquidative unitaire en EUR	1 245,60
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	61,14
Capitalisation unitaire en EUR sur résultat	18,82

3.12. INVENTAIRE

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
ALLEMAGNE				
ALSTRIA OFFICE AG	EUR	17 000	209 355,00	1,15
DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR	9 700	392 462,00	2,15
DEUTSCHE WOHN.POR.AG	EUR	51 500	1 319 172,50	7,24
TLG IMMOBILIEN AG	EUR	30 000	519 900,00	2,85
VONOVIA SE	EUR	38 000	1 084 900,00	5,95
TOTAL ALLEMAGNE			3 525 789,50	19,34
AUTRICHE				
BUWOG AG	EUR	20 000	400 100,00	2,19
CONWERT IMMOB INVEST	EUR	15 000	210 600,00	1,16
TOTAL AUTRICHE			610 700,00	3,35
BELGIQUE				
AEDIFICA SA	EUR	8 000	484 480,00	2,66
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	EUR	19 121	290 639,20	1,59
COFINIMMO	EUR	2 700	265 707,00	1,46
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	20 800	555 360,00	3,05
TOTAL BELGIQUE			1 596 186,20	8,76
CHYPRE				
PRIMECITY INVESTMENT PLC	EUR	40 000	147 600,00	0,81
TOTAL CHYPRE			147 600,00	0,81
ESPAGNE				
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	EUR	33 000	312 180,00	1,71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	50 000	577 250,00	3,17
TOTAL ESPAGNE			889 430,00	4,88
ETATS UNIS AMERIQUE				
AVALONBAY COMMUNITIES	USD	300	50 850,59	0,28
HOSPITALITY PROPERTIES	USD	2 800	67 403,11	0,37
PARAMOUNT GROUP	USD	4 000	66 648,26	0,37
STORE CAPITAL CORP	USD	4 000	85 427,60	0,47
THE RMR GROUP INC - A	USD	46	610,20	0,00
TOTAL ETATS UNIS AMERIQUE			270 939,76	1,49
FINLANDE				
SPONDA OYJ	EUR	110 000	431 640,00	2,37
TOTAL FINLANDE			431 640,00	2,37
FRANCE				
ALTAREA	EUR	1 800	331 200,00	1,82
CARREFOUR PROP.DEVELOP.RGPT	EUR	11 155	283 448,55	1,55

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
FONCIERE DE PARIS	EUR	2 000	221 560,00	1,22
EIFFEL SOCIETE DE LA RTS	EUR	4 000	1 080,00	0,01
FONCIERE ATLAND	EUR	4 000	335 600,00	1,84
FONCIERE ATLAND RTS 15-10-20	EUR	2 700	0,00	0,00
FONCIERE DES MURS	EUR	23 000	609 500,00	3,34
FONCIERE DES REGIONS	EUR	4 300	354 750,00	1,95
FONCIERE LYONNAISE	EUR	13 000	569 530,00	3,12
ICADE EMGP	EUR	11 000	680 900,00	3,74
KLEPIERRE	EUR	23 000	942 770,00	5,17
MERCIALYS	EUR	22 000	409 970,00	2,25
NEXITY	EUR	10 000	408 050,00	2,24
TOUR EIFFEL	EUR	4 000	216 000,00	1,18
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	5 100	1 195 440,00	6,55
UNITI SA	EUR	37 800	215 460,00	1,18
TOTAL FRANCE			6 775 258,55	37,16
ITALIE				
BENI STABILI SPA	EUR	470 000	328 295,00	1,80
TOTAL ITALIE			328 295,00	1,80
JERSEY				
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE	EUR	120 000	428 400,00	2,35
TOTAL JERSEY			428 400,00	2,35
LUXEMBOURG				
ADO PROPERTIES SA	EUR	5 000	132 500,00	0,73
TOTAL LUXEMBOURG			132 500,00	0,73
PAYS-BAS				
EUROCOMMERCIAL PROP	EUR	7 000	278 565,00	1,53
NSI	EUR	145 000	576 375,00	3,16
TOTAL PAYS-BAS			854 940,00	4,69
ROYAUME UNI				
BIG YELLOW GROUP	GBP	16 000	174 967,78	0,96
EMPIRIC STUDENT	GBP	120 000	184 790,72	1,01
LAND SECURITIES PLC	GBP	4 000	63 876,26	0,35
NEWRIVER RETAIL LTD	GBP	55 000	257 072,11	1,41
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	50 000	242 453,02	1,33
ST MODWEN PROPERTIES	GBP	20 000	112 583,95	0,62
UNITE GROUP	GBP	28 000	249 209,69	1,37

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
WORKSPACE GROUP REIT	GBP	16 000	208 072,72	1,14
TOTAL ROYAUME UNI			1 493 026,25	8,19
TOTAL Actions & val. ass. ng. sur marchés régl. ou ass.			17 484 705,26	95,92
TOTAL Actions et valeurs assimilées			17 484 705,26	95,92
Créances			202 453,83	1,11
Dettes			-197 885,62	-1,09
Comptes financiers			740 551,53	4,06
Actif net			18 229 825,00	100,00

Sofidy Selection 1 P-C	EUR	19 440,368	123,56
Sofidy Selection 1 I-C	EUR	12 706,827	1 245,60

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'organe de direction de la société de gestion du fonds, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice, d'une durée de 14 mois, clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels du fonds commun de placement SOFYDY SELECTION 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par le fonds et décrits dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, nous avons notamment vérifié la correcte application des méthodes d'évaluation retenues pour les instruments financiers en portefeuille.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux porteurs de parts sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 27 avril 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé