



Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2015

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



AVIS AUX PORTEURS

La Société de Gestion informe les porteurs qu'une anomalie détectée dans le calcul de la commission de surperformance du FCP Sofidy Sélection 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. Celle-ci s'établit à respectivement +19,6 % et +18,8 % pour les parts I et P sur 2015 (et non à +18,5 % et +17,8 %). 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 réalisés 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€). Les porteurs ayant réalisé des cessions de parts entre le 17 avril 2015 et le 8 janvier 2016 inclus seront indemnisés dans les prochains jours (sous réserve d'un préjudice individuel supérieur à 20 €).

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.

La Société de Gestion présente ses excuses aux porteurs pour cet incident désormais résolu.

COMMENTAIRE DE GESTION

Surperformance sectorielle des foncières cotées en 2015

L'année boursière 2015 aura bien été, comme anticipé, marquée par une nouvelle surperformance (+10,6%) 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.

Clairément, 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.

Elle 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 Sélection 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 thématiques rattachés à des thématiques de croissance structurelle (Big Yellow, Safestore, Unite Group, Workspace).

En ce début d'année 2016, rien n'est perdu au plan sectoriel ! L'année sera marquée, rappelons-le, 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 et 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.

Ces éléments nous permettent de penser que les foncières cotées pourraient surperformer encore en 2016 les indices boursiers généralistes. Ils nous conduisent à vous souhaiter également sang-froid et optimisme pour l'année qui vient !

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

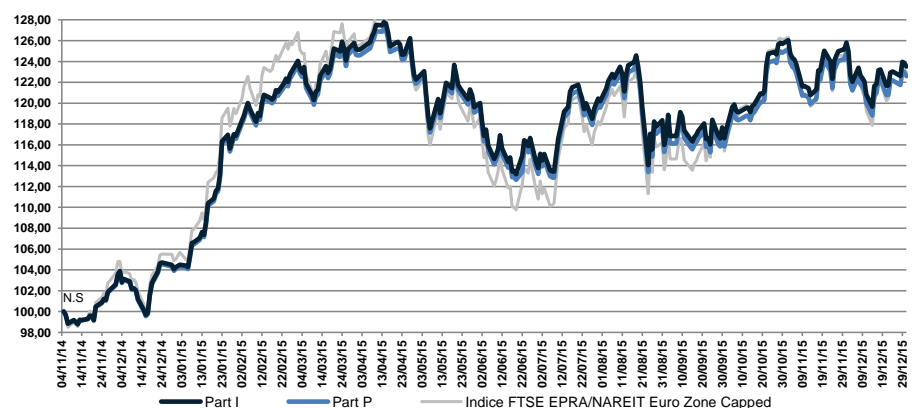
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

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 29/01/2016

ANALYSE DE LA PERFORMANCE ⁽¹⁾

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	18,7%	15,0%	15,1%
Performance	+17,0%	+18,5% ^(*)	+17,8% ^(*)
Ratio de Sharpe	-	1,24	1,19
Tracking error (risque relatif)	-	4,8%	5,0%
Alpha	-	5,0%	4,3%
Bêta	-	0,79	0,79

(1) sur 12 mois glissants

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.

(*) Les performances 2015 des parts I et P auraient été respectivement d'environ +19,6 % et +18,8 % après retraitement de l'impact de l'anomalie détectée sur la commission de surperformance.

DONNEES DE L'OPCVM au 31 décembre 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	12 706,8	19 440,4
Valeur liquidative (€)	1 234,1	122,5
Actif net (€)	18 062 034	

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part P	+1,9%	+2,1%	+12,0%	+5,2%	+1,6%	-2,2%	-2,3%	-5,0%	+5,6%	-1,6%	-0,7%	+6,8%	-0,5%	-1,3%	+17,8% ^(*)
Indice	+3,6%	+2,1%	+13,3%	+5,5%	-0,2%	-3,3%	-2,9%	-5,8%	+6,4%	-1,4%	+0,6%	+7,9%	-1,3%	-1,2%	+17,0%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55	124,50	121,73	118,98	113,09	119,45	117,55	116,77	124,72	124,12	122,48	122,48

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part I	+2,0%	+2,2%	+12,1%	+5,3%	+1,7%	-2,3%	-2,2%	-4,9%	+5,6%	-1,5%	-0,6%	+6,8%	-0,4%	-1,3%	+18,5% ^(*)
Indice	+3,6%	+2,1%	+13,3%	+5,5%	-0,2%	-3,3%	-2,9%	-5,8%	+6,4%	-1,4%	+0,6%	+7,9%	-1,3%	-1,2%	+17,0%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83	1 229,83	1 250,60	1 221,41	1 195,06	1 136,72	1 200,76	1 182,63	1 175,59	1 255,75	1 250,63	1 234,05	1 234,05

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 décembre 2015

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,3%	7,1%
Unibail-Rodamco	6,6%	10,0%
Vonovia	6,0%	9,1%
Klepierre	5,2%	7,8%
Icade	3,8%	3,0%

 Retrouvez l'intégralité de nos Reporting mensuels sur le site www.sofidy.com

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 décembre 2015

DEVISES (y compris cash)	SECTEURS ⁽¹⁾	GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾
Euros	Logements ⁽²⁾	Allemagne
90%	37%	28%
Livres Sterling	Bureaux	France
8%	30%	27%
Dollar américain	Commerces	Royaume-Uni
2%	28%	8%
	Autres	Belgique
	5%	8%
		Autres
		29%

(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 du monde des SCPI* avec 3 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 25 000 porteurs de parts, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 3 milliards d'euros ; constitué de plus de 3 500 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 31/12/2015. 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 janvier 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