



Reporting Mensuel

Au 29 avril 2016

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

Comment miser sur la reprise européenne sans sortir de l'immobilier coté ?

Les signes de stabilisation des matières premières et des conditions de crédit ont permis un rebond des marchés qui s'accompagne d'un **début de rotation sectorielle qui pourrait se poursuivre dans le courant du second trimestre**. On constate ainsi d'ores et déjà un fort rebond des valeurs liées à l'énergie et aux matières premières et une sous performance des secteurs défensifs comme la Santé ou les Télécoms.

A première vue, un gestionnaire de fonds immobilier Actions serait supposé devoir subir passivement l'effet de la rotation sur son univers inclus dans la catégorie des « Early cyclicals » dont la performance s'affaiblirait avec la montée en puissance des « Late cyclicals » traditionnellement associée avec une remontée des taux d'intérêt.

En vérité, il n'en est rien aujourd'hui.

En premier lieu, **la situation actuelle se caractérise à la fois par une remontée graduelle de l'activité en Europe et, dans le même temps, par la perspective d'un maintien durable des taux à un niveau très bas** puisque la condition de la reprise réside justement dans l'hypothèse que les établissements bancaires réinjecteront leurs liquidités dans l'économie réelle alors que parallèlement, les emprunteurs modifieront leurs anticipations d'investissement dans un sens favorable.

Cette conjonction singulière est éminemment favorable à l'immobilier coté qui conjugue son exposition domestique avec une accélération de la hausse des valeurs d'actifs et la poursuite d'une réduction des coûts de financement via une politique de gestion active des passifs, en particulier pour les sociétés les plus importantes (récente émission par Unibail-Rodamco d'une souche obligataire à vingt ans avec un coupon de 2% et à onze ans avec un coupon de 1,125%).

Ce que nous voudrions mettre en avant est que, au-delà de ce momentum favorable, le large éventail des foncières cotées **permet de jouer toutes les phases du cycle économique en adaptant ses choix de valeurs, ce en quoi le secteur de l'immobilier se distingue certainement des autres secteurs économiques**.

On peut en effet très schématiquement **adapter la fameuse horloge d'investissement (qui rapporte les cycles économiques aux secteurs à jouer) à l'immobilier** ce que nous essayons d'illustrer schématiquement ci-dessous :

Risque de déflation : Foncières de bureaux à baux longs; valeurs sensibles à des trends de croissance structurelle (Logement étudiant et Résidences de services pour les personnes âgées par exemple); résidentiel.

Démarrage de la reprise : Exposition Bureau Prime; Foncières de commerce à dominante commerce de centre-ville et grands centres commerciaux; privilégier les pays à finances publiques saines en phase de redémarrage (Pays-Bas par exemple). Murs d'hôtels.

Reprise bien installée et craintes de remontée des taux : Privilégier les foncières de bureaux à baux courts et durée de la dette élevée ; privilégier les bureaux sur les commerces ; logistique ; stockage pour les particuliers. Favoriser la France ou la Finlande par rapport à l'Allemagne.

Surchauffe économique et remontée des taux : Jouer la hausse des valeurs sur le non prime (Province, retraits parcs de périphérie et parcs d'activités) ; revenir vers les pays périphériques (Europe Centrale par exemple), ces segments à taux de capitalisation élevés étant moins affectés par la remontée des taux.

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 :	①②③④⑤⑥⑦
▪ 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

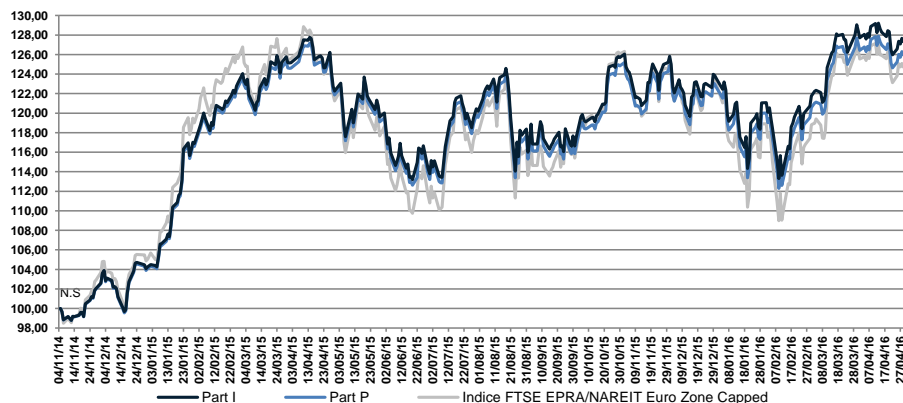
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

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 11/05/2016

ANALYSE DE LA PERFORMANCE ⁽¹⁾

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	20,6%	16,5%	16,6%
Performance	+2,9%	+4,2%	+3,4%
Ratio de Sharpe	-	0,26	0,22
Tracking error (risque relatif)	-	5,1%	5,3%
Alpha	-	1,9%	1,1%
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 29 avril 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	16 171,2	39 842,2
Valeur liquidative (€)	1 272,2	125,9
Actif net (€)	25 586 831	

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	+19,9%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%									+2,8%
Indice	+19,7%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%									+1,5%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42	126,99	125,85									125,85

	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	+20,9%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%									+3,1%
Indice	+19,7%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%									+1,5%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 209,34	1 206,02	1 283,20	1 272,17									1 272,17

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 29 avril 2016

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,7%	8,3%
Vonovia	7,7%	8,6%
Unibail-Rodamco	7,3%	9,4%
Klepierre	4,8%	7,1%
NSI	4,2%	0,8%

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

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 29 avril 2016

DEVISES (y compris cash)	SECTEURS ⁽¹⁾	GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾
Euros	Logements ⁽²⁾	Allemagne
Livres Sterling	Commerces	France
Dollar américain	Bureaux	Belgique
Franc suisse	Autres	Royaume-Uni
		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'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 29/04/2016. 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 mai 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