



# Reporting Mensuel

Au 30 décembre 2016

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### Une année 2016 très tactique pour les gérants d'OPCVM immobiliers

2016 aura été marquée par une volatilité très marquée du secteur : 18,0% contre 22,1% pour l'indice généraliste STOXX 50 (données à fin décembre). C'est évidemment décevant alors que, i/ l'immobilier constitue depuis le premier septembre un secteur à part entière dans les nomenclatures MSCI et Dow Jones et a donc été « immunisé » par rapport aux secteurs Banques et Assurances avec lesquels il était auparavant mêlé, ii/ la moindre sensibilité de l'activité des foncières aux événements macro-économiques instantanés est avérée et iii/ le secteur se caractérise traditionnellement par des distributions de dividendes importantes (4,33% de rendement 2016e sous-jacent au 30/12 sur le portefeuille de Sofidy Sélection 1).

L'explication tient évidemment au **retournement marqué des anticipations d'évolution des taux d'intérêt nominaux depuis le 1<sup>er</sup> septembre** qui a conduit le secteur à rependre au dernier trimestre l'essentiel de la surperformance massive engrangée sur les huit premiers mois. Après avoir enregistré une progression de +12,6% en YTD au plus haut (le 7 septembre 2016), l'indice de référence FTSE EPRA Eurozone capped (NR) a finalement fini l'année en **progression de +3,8%** contre +3,7% pour l'indice Eurostoxx 50 (NR).

L'année qui s'ouvre sera de nouveau un terrain favorable pour les gestions actives dans un contexte de volatilité toujours élevée.

Nous estimons pour notre part que le secteur tirera partie i/ de taux d'intérêts réels qui resteront voisins de zéro, ii/ de son caractère protecteur contre les regains d'inflation grâce à l'indexation et, iii/ de mauvaises surprises possibles sur les cycliques déjà surachetées qui ramèneront les investisseurs vers les segments Value.

Notre fonds a, pour sa part, délivré une performance très honorable en 2016 avec une hausse de +6,03% pour la part institutionnelle et une volatilité de 14,7%, plus faible que son indice de référence. Notre fonds s'est en outre distingué en décrochant la deuxième meilleure performance de sa catégorie (part I sur 2016). Outre un niveau de rotation important, cela tient finalement à la progression du résidentiel allemand (malgré une fin d'année moins favorable), à la surpondération précoce des foncières de bureaux et à la hausse des valeurs relevant de notre thématique « trends de croissance structurelle » (avec une contribution positive significative l'année dernière des positions en XIOR Students, Care Property Invest, Equinix et Aedifica).

Nous vous souhaitons une belle année 2017 en notre compagnie !

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
<b>Frais et commissions</b>	
• 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

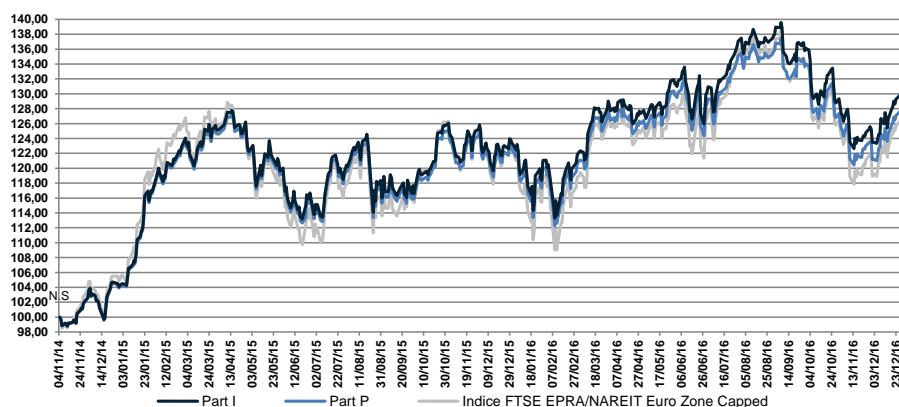
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

### 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.



## ANALYSE DE LA PERFORMANCE <sup>(1)</sup>

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	18,0%	14,7%	14,8%
Performance	+3,8%	+6,0%	+5,0%
Ratio de Sharpe	-	0,81	0,81
Tracking error (risque relatif)	-	4,2%	4,2%
Alpha	-	3,0%	1,9%
Bêta	-	0,81	0,81

**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 et de +5,0 % et +4,1 % en 2016

## DONNEES DE L'OPCVM au 30 décembre 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	17 453,7	102 839,3
Valeur liquidative (€)	1 308,5	128,6
Actif net (€)	36 065 395	

## HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Depuis l'origine	2015 <sup>(*)</sup>	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	+28,6%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%	-1,3%	+5,0%	+0,5%	-1,3%	-5,0%	-3,1%	+4,3%	+5,0%
Indice	+28,5%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%	-5,6%	-3,9%	+5,1%	+3,8%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42	126,99	125,85	129,71	128,52	134,98	135,59	133,89	127,20	123,32	128,62	128,62

	Depuis l'origine	2015 <sup>(*)</sup>	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	+30,8%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%	-1,2%	+5,2%	+0,6%	-1,2%	-5,0%	-3,2%	+4,6%	+6,0%
Indice	+28,5%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%	-5,6%	-3,9%	+5,1%	+3,8%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 209,34	1 206,02	1 283,20	1 272,17	1 312,24	1 301,36	1 369,58	1 377,18	1 360,01	1 292,09	1 251,04	1 308,47	1 308,47

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 déc.2016

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	8,0%	10,1%
Deutsche Wohnen	6,5%	7,8%
Vonovia	6,0%	9,0%
Klépierre	5,7%	7,0%
Gecina	5,3%	6,0%

 Retrouvez l'intégralité de nos Reporting mensuels sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 décembre 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	90%	Commerces	33%	France	35%
Livre sterling	4%	Logements <sup>(2)</sup>	29%	Allemagne	28%
Dollar américain	4%	Bureaux	26%	Espagne	7%
Franc suisse	2%	Autres	13%	Pays-Bas	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

## 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](mailto:service-associes@sofidy.com)
- par téléphone au : 01 69 87 02 00
- sur le site internet de SOFIDY : [www.sofidy.com](http://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 30/12/2016. 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 janvier 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](http://www.sofidy.com)