



# Reporting Mensuel

Au 29 février 2016

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

### L'immobilier coté continue de surperformer les indices généralistes

Les valeurs foncières ont confirmé en février leur **surperformance** par rapport aux indices généralistes y compris dans la période de fort rebond qui a caractérisé les deux derniers semaines.

De fait, notre argumentaire d'un **couple rentabilité / risque structurellement favorable au secteur** s'en trouve conforté.

**Pour les mois à venir, la thématique de reprise domestique privilégiée par les marchés sera favorable à l'immobilier coté** qui conjugue son exposition purement européenne avec une accélération de la hausse des valeurs d'actifs (A noter dans les publications de résultats récentes, la hausse de 19,7% de l'ANR triple net de Gécina pour le second trimestre 2015) et le maintien pour une longue période de taux d'intérêt bas en Europe.

Cet environnement permet aux sociétés du secteur de continuer d'améliorer leur profil financier laissant augurer d'une **nouvelle réduction des charges financières dans les comptes de 2016**.

Unibail-Rodamco (notée A par S&P) a ainsi placé le 1<sup>er</sup> mars une obligation de 10 ans pour un montant total de 500 millions d'euro avec un coupon fixe de 1,375% qu'il convient de comparer à un coût moyen au titre de 2015 de 2,2%. De même, Klepierre (notée A- par S&P) avait pour sa part émis le 12 février dernier 500m€ à 10 ans avec un coupon de 1,875%.

Au plan des valeurs, nous avons en février à la faveur d'une collecte positive **continué de renforcer l'exposition Bureaux du fonds** surtout en Allemagne (TLG Immobilien et Alstria) et aux Pays-Bas (NSI) mais aussi en France (Gecina). **Le secteur du résidentiel en Allemagne**, porté par les hausses locatives permises par les investissements de modernisation mis en œuvre et par une démographie favorable **demeure néanmoins notre exposition la plus importante**.

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

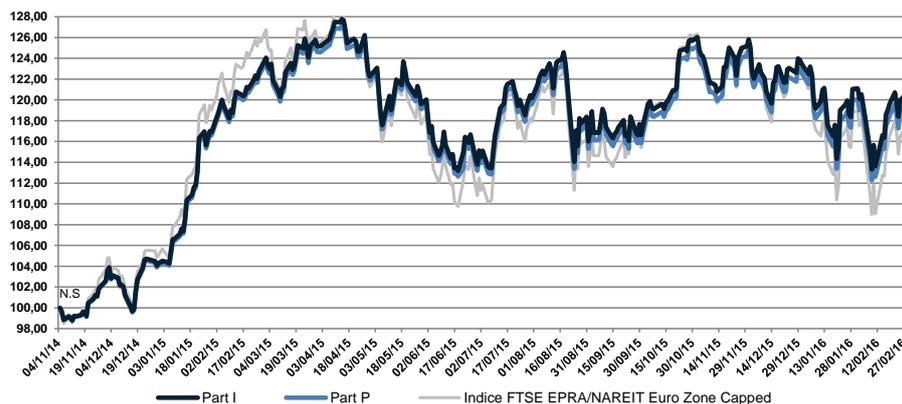
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

### OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en 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).

### 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 (\*)

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	20,6%	16,5%	16,6%
Performance	-6,5%	-1,9%	-2,6%
Ratio de Sharpe	-	-0,11	-0,15
Tracking error (risque relatif)	-	5,2%	5,4%
Alpha	-	3,2%	2,6%
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.

### 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%											-2,5%
Indice	+19,7%	+17,0%	-3,3%	-1,2%											-4,5%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42											119,42
Part I	+20,9%	+18,5%	-2,0%	-0,3%											-2,3%
Indice	+19,7%	+17,0%	-3,3%	-1,2%											-4,5%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 209,34	1 206,02											1 206,02

(\*) 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

Rédigé le 09/03/2016

## DONNEES DE L'OPCVM au 29 février 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	13 674,5	35 657,1
Valeur liquidative (€)	1 206,0	119,4
Actif net (€)	20 750 372	

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 29 février 2016

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



## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 29 février 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	94%	Logements <sup>(2)</sup>	36%	Allemagne	33%
Livres Sterling	6%	Commerces	33%	France	29%
Dollar américain	0%	Bureaux	28%	Belgique	9%
		Autres	3%	Royaume-Uni	6%
				Autres	23%

(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, OPCI, 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 29/02/2016. 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 mars 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](http://www.sofidy.com)