



# Reporting Mensuel

Au 29 juillet 2016

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

**Les foncières demeurent les grandes gagnantes de la politique de soutien des banques centrales**

**L'indice de référence des valeurs immobilières de la zone Euro a enregistré une hausse de +7,1% en juillet porté largement par l'impact de la baisse des taux sur la production de résultat (30% de la progression, ainsi, pour les comptes au 30 juin de Deutsche Wohnen).**

Rappelons que depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le rendement de l'emprunt d'Etat allemand est passé de +0,63% à -0,12%.

**Les foncières, en particulier les plus grandes qui ont un accès aisé au marché obligataire, en ont amplement bénéficié** : Unibail-Rodamco a ainsi abaissé sur les six premiers mois de 2016 le coût moyen de sa dette de 2,2% à 1,7% et augmenté la maturité de celle-ci de 6,5 à 7 ans avec un niveau de couverture quasiment exhaustif : selon les projections du groupe, une hausse moyenne de 100 bps du coût de financement de la dette du groupe au second semestre aurait un impact négatif inférieur à 1,5% du résultat net récurrent du semestre.

Par ailleurs, **la production de loyers à périmètre constant n'a pas réservé de surprise négative et a même étonné dans le bon sens sur le segment résidentiel allemand** qui bénéficie de l'effet des investissements de modernisation (Deutsche Wohnen : +3,8%). Ces valeurs font ainsi mieux que les foncières de bureaux et jeu égal avec les foncières de centres commerciaux pour une visibilité bien supérieure.

Enfin, **la tendance à la réévaluation des actifs s'est, sans surprise, poursuivie** (avec une hausse de l'ANR en masse qui a atteint quand même 8,8% pour Deutsche Wohnen, 7,4% pour la Société Foncière Lyonnaise et 5,5% pour Mercialis) et devrait bénéficier comme d'habitude plus amplement de la prise en compte de la compression des taux de capitalisation par les experts en fin d'année.

Notons en outre que **le secteur reste par essence une source de rendement attractif pour ses actionnaires. A cet égard, les valeurs qui composent votre fonds laissent ressortir un rendement agrégé 2016 estimé de 3,99% à fin juillet.**

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

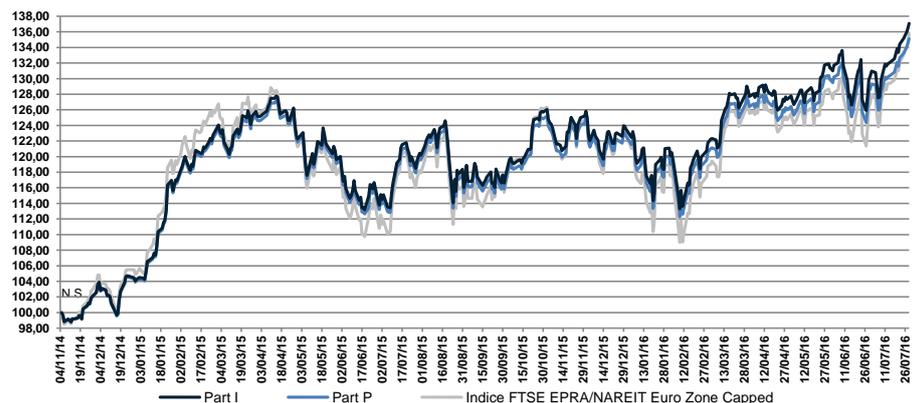
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

### 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 (\*)

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	19,9%	16,3%	16,3%
Performance	+15,2%	+14,1%	+13,0%
Ratio de Sharpe	-	0,89	0,82
Tracking error (risque relatif)	-	4,7%	4,7%
Alpha	-	2,0%	0,9%
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

### 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	+35,0%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%	-1,3%	+5,0%						+10,2%
Indice	+36,7%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%						+10,4%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42	126,99	125,85	129,71	128,52	134,98						134,98

	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	+37,0%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%	-1,2%	+5,2%						+11,0%
Indice	+36,7%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%						+10,4%
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						1 369,58

Rédigé le 23/08/2016

DONNEES DE L'OPCVM au 29 juillet 2016		
	Part I	Part P
Nombre de parts	19 192,6	56 150,5
Valeur liquidative (€)	1 369,6	135,0
Actif net (€)	33 865 293	

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 29 juillet 2016		
	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,2%	8,5%
Vonovia	7,1%	9,5%
Unibail-Rodamco	6,5%	9,8%
Klépierre	4,2%	6,8%
Mercialys	4,0%	1,0%


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

#### EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 29 juillet 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	90%	Logements <sup>(2)</sup>	34%	Allemagne	32%
Dollar américain	6%	Commerces	30%	France	31%
Livre sterling	3%	Bureaux	23%	Espagne	6%
Franc suisse	2%	Autres	13%	Belgique	5%
				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 29/07/2016. 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 août 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)