



Reporting Mensuel

Au 30 juin 2016

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

Quel bilan pour le premier semestre 2016, quelles perspectives pour la fin de l'année ?

Depuis le début de l'année, la classe d'actif immobilier coté dans la zone euro (mesurée par l'indice EPRA FTSE capped net return) a progressé de 3,6% tandis que l'indice généraliste large STOXX 600 (net return) a reculé de 9,1%.

La surperformance est donc massive et historiquement élevée.

Si l'on analyse le comportement des valeurs du secteur, apparaît une **surperformance massive des valeurs résidentielles allemandes qui dépassent leur plus haut historique**. A l'inverse, les reculs sont plus difficiles à décrypter, la plus mauvaise performance au sein de l'indice, Wereldhave, tenant à l'absence d'adhésion du marché au modèle stratégique suivi par la société néerlandaise. Néanmoins, la défiance sur les marchés d'Europe du sud, Espagne et Italie, a lourdement affecté les valeurs positionnées dans ces pays.

C'est donc la visibilité relative qui est valorisée par les marchés.

Dans le même temps, dans un contexte d'exacerbation de la volatilité (en rythme annualisé, elle ressort à 29,1% pour le STOXX 600), **la classe d'actif Immobilier coté affiche une volatilité, record également mais plus faible en relatif, de 20,6%.**

Ce qui est étonnant est que dans un contexte où les emprunts d'Etat allemands à dix ans laissent désormais ressortir un rendement nettement négatif, **la thématique du rendement est, par valeur, faiblement prise en compte**. On ne constate ainsi aucune prime particulière accordée aux titres de l'indice dont le dividende estimé pour l'exercice en cours est le plus élevé, à l'exception du cas particulier de WDP (logistique cotée à Bruxelles).

C'est ainsi qu'Eurocommercial Properties, Foncière des Régions, Icade et Mercialis qui affichent toutes pourtant des rendements 2016 estimés supérieurs à 5% (vs 3,6% pour l'indice globalement), avec une liquidité convenable, ne se distinguent pas dans le palmarès des hausses.

Pour les mois qui viennent,

1 - Les résultats semestriels ne surprendront pas outre-mesure : ils devraient se marquer pour les foncières de bureau et de commerce par une progression faible des revenus locatifs, une contribution croissante de la réduction des charges financières à la formation des cash flows, particulièrement sensibles pour les plus grandes valeurs qui ont un accès aisé au marché obligataire, et enfin par une progression des valeurs largement concentrée sur les actifs Prime. **Les foncières « alternatives » que nous affectionnons pourraient pour leur part continuer de se distinguer par une croissance d'activité relative très positive.**

2 - La question de la remontée des taux demeurera un non sujet.

3 - Le secteur immobilier devrait en Europe continuer de surperformer les indices boursiers généralistes d'autant qu'au premier septembre prochain, la création d'indices immobiliers spécifiques par MSCI et Dow Jones militera pour une réduction de la volatilité intrinsèque, aujourd'hui affectée par celle des secteurs Banques et Assurances.

La question centrale sera celle du moment où il conviendra d'accroître l'exposition aux foncières plus cycliques, tant géographiquement que par nature d'activité autrement dit quand il conviendra d'abaisser le poids du résidentiel allemand dans les portefeuilles.

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.



ANALYSE DE LA PERFORMANCE ⁽¹⁾

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	20,2%	16,5%	16,5%
Performance	+14,4%	+14,5%	+13,6%
Ratio de Sharpe	-	0,89	0,84
Tracking error (risque relatif)	-	4,8%	4,7%
Alpha	-	2,9%	2,1%
Bêta	-	0,80	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

DONNEES DE L'OPCVM au 30 juin 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	17 770,9	49 581,2
Valeur liquidative (€)	1 301,4	128,5
Actif net (€)	29 499 022	

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	+28,5%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%	-1,3%							+4,9%
Indice	+27,6%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%							+3,1%
VL (€)	100,00	122,48	119,86	119,42	126,99	125,85	129,71	128,52							128,52

	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	+30,1%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%	-1,2%							+5,5%
Indice	+27,6%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%							+3,1%
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							1 301,36

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 juin 2016

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,9%	8,4%
Vonovia	7,6%	9,5%
Unibail-Rodamco	5,9%	10,0%
Mercialys	4,0%	1,0%
TLG Immobilien	3,8%	1,4%

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

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 juin 2016

DEVISES (y compris cash)	SECTEURS ⁽¹⁾	GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾
Euros	Logements ⁽²⁾	Allemagne
Dollar américain	Commerces	France
Livre sterling	Bureaux	Espagne
Franc suisse	Autres	Belgique
		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 30/06/2016. 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 juillet 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