



Reporting Mensuel

Au 31 mars 2016

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

METTEZ DE L'IODE DANS VOS PORTEFEUILLES !

Chercher la meilleure allocation à la fois en termes de rendement et de risque potentiel constitue un exercice incontournable pour les gérants d'actifs surtout dans un contexte de volatilité élevée comme celle que nous vivons depuis le début de l'année.

Dans ce cadre, le **ratio Calmar** (acronyme de California Managed Account Ratio) qui rapporte la performance annualisée des trois dernières années à la baisse maximale enregistrée sur la période (différence entre le cours le plus haut et le cours le plus bas, soit le comportement d'investissement le moins performant qui conduirait à acheter au plus haut pour revendre au plus bas) est un **indicateur précieux qui permet de déterminer si un indice ou une valeur peut enregistrer une performance annualisée supérieure à sa perte maximale**.

Le **secteur immobilier**, tel que mesuré par l'indice FTSE EPRA Eurozone cappé dividendes nets réinvestis se distingue déjà par un **ratio favorable qui illustre ses qualités défensives** : 0,38 vs 0,13 pour l'indice généraliste européen (Stoxx 600). En outre, nous estimons que sa baisse maximale, importante, devrait s'atténuer lorsque elle sera décorrélée des compartiments Banques et Assurances à partir d'août prochain.

Valeur	Performance annualisée depuis 3 ans	Baisse maximum depuis 3 ans	Ratio Calmar
Grand City	56%	78%	0,72
Vonovia	24%	50%	0,48
LEG Immobilien	23%	53%	0,43
Warehouses De Pauw	19%	43%	0,43
Deutsche Wohnen AG	21%	54%	0,40
Indice de référence	15%	40%	0,38
Eurocommercial Prop	12%	40%	0,31
Beni Stabili	13%	43%	0,30
Aedifica	8%	27%	0,30
Unibail Rodamco	11%	37%	0,29
Alstria Office	11%	40%	0,27
Gecina	10%	36%	0,27
Klépierre	10%	39%	0,26
Deutsche Euroshop	9%	39%	0,22
Foncière des Régions	9%	43%	0,20
Befimmo	5%	32%	0,17
Mercialys	7%	42%	0,16
Icade	1%	31%	0,03
Wereldhave NV	1%	37%	0,02

Source : SOFIDY

Du tableau ci-dessus, nous retiendrons la **surperformance du résidentiel allemand**, mais qui s'accompagne d'une baisse maximale plus élevée que celle de l'indice alors que les grandes foncières traditionnelles (Unibail, Klepierre, Gecina) ont finalement des comportements très voisins.

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 07/04/2016

ANALYSE DE LA PERFORMANCE ⁽¹⁾

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	20,7%	16,6%	16,7%
Performance	+0,9%	+2,6%	+2,0%
Ratio de Sharpe	-	0,17	0,13
Tracking error (risque relatif)	-	5,1%	5,3%
Alpha	-	1,9%	1,3%
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 31 mars 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 482,1	37 179,5
Valeur liquidative (€)	1 283,2	127,0
Actif net (€)	23 305 033	

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

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

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 mars 2016

	Fonds	Indice
Vonovia	7,9%	9,1%
Deutsche Wohnen	7,4%	8,3%
Unibail-Rodamco	7,3%	9,6%
Klepierre	5,2%	7,1%
NSI	4,3%	0,7%



EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 mars 2016

DEVISES ^(y compris cash)	SECTEURS ⁽¹⁾	GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾
Euros	Logements ⁽²⁾	Allemagne
94%	35%	34%
Livres Sterling	Commerces	France
6%	35%	29%
Dollar américain	Bureaux	Belgique
0%	25%	7%
	Autres	Royaume-Uni
	5%	6%
		Autres
		24%

(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 31/03/2016. 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 avril 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