



Reporting Mensuel

Au 30 novembre 2016

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

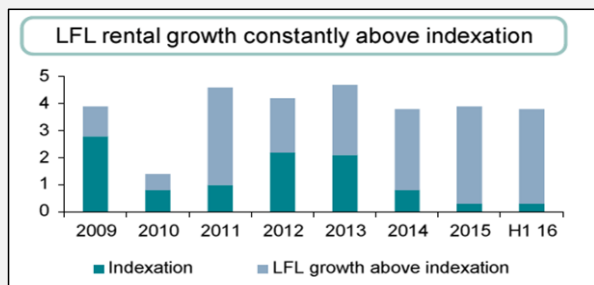
L'indexation des baux commerciaux, bouclier contre la résurgence de l'inflation

Le secteur de l'immobilier a été affecté en bourse par la remontée des taux longs depuis septembre. Le retournement du marché obligataire ne fait qu'accompagner la hausse des anticipations d'inflation qui, en zone Euro, devrait atteindre 1,5% en 2017 vs 0,8% en rythme annuel actuellement.

La question de la protection de la valeur des actifs contre la hausse des prix sera donc centrale à l'avenir et mettra en lumière l'intérêt de l'immobilier à cet égard.

Rappelons en effet que les baux commerciaux sont généralement indexés, soit directement sur l'indice des prix à la consommation, soit, en France, sur des indices composites⁽¹⁾ intégrant également une référence à la croissance (25% de l'indice des loyers commerciaux est fondé sur l'évolution de la moyenne du Chiffre d'Affaires des commerçants tandis que 25% de l'indice des loyers des activités tertiaires applicable aux immeubles de bureaux est tiré de la progression moyenne annuelle du P.I.B. en valeur).

Depuis le second trimestre 2013, l'indexation était devenue négligeable comme en témoigne l'évolution des loyers des centres commerciaux d'Unibal-Rodamco à périmètre constant:



(Source : Exane BNP Paribas)

Une remontée progressive de la croissance et de l'inflation seront donc de vrais vecteurs de croissance des cash-flows des foncières dans les années à venir.

A noter par contre, en Allemagne, que les nouveaux baux commerciaux sont généralement indexés sur l'indice des prix à la consommation avec un décalage d'un an (Deutsche Euroshop) ou une fois qu'une hausse cumulative de 5% a été atteinte (exemple d'Alstria pour les baux signés avec de grands locataires comme les villes de Hambourg et de Berlin, Daimler ou Bilfinger). Par ailleurs, la pratique (même si la loi le permet) est de ne pas indexer les loyers d'habitation. Ces derniers évoluent donc pour leur part exclusivement en fonction de la révision, tous les deux ans, du Mietspiegel index (loyers de proximité comparables) et de l'évolution éventuelle du niveau d'équipement / modernité de l'appartement concerné.

(1) L'I.L.C. est établi pour 50% en fonction de l'indice des prix à la consommation, 25% de la moyenne de l'indice du coût de la construction et 25% de la moyenne du C.A. du commerce de détail. L'I.L.A.T., pour sa part, est fonction, à hauteur de 50% de l'indice des prix à la consommation, 25% de l'I.C.C. et 25% de l'évolution du P.I.B. en valeur.

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

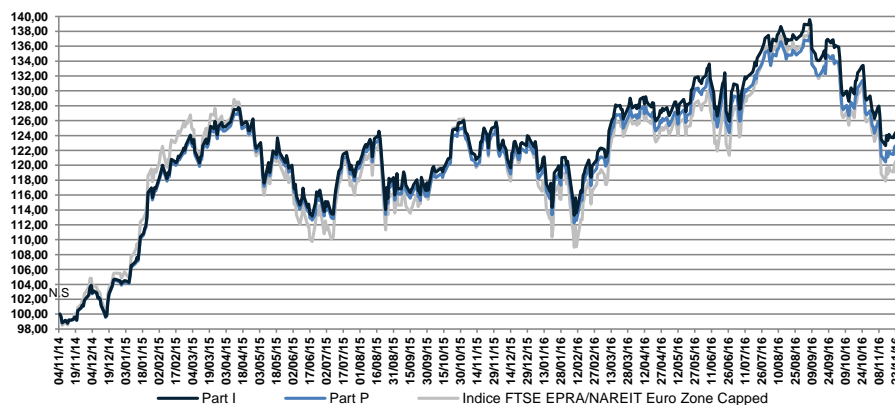
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

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 07/12/2016

ANALYSE DE LA PERFORMANCE ⁽¹⁾

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	18,2%	14,8%	14,8%
Performance	-2,5%	+0,0%	-0,6%
Ratio de Sharpe	-	0,02	-0,02
Tracking error (risque relatif)	-	4,3%	4,3%
Alpha	-	2,1%	1,4%
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 novembre 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	17 888,0	88 879,0
Valeur liquidative (€)	1 251,0	123,3
Actif net (€)	33 339 446	

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	+23,3%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%	-1,3%	+5,0%	+0,5%	-1,3%	-5,0%	-3,1%		+0,7%
Indice	+22,2%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%	-5,6%	-3,9%		-1,3%
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		123,32

	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	+25,1%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%	-1,2%	+5,2%	+0,6%	-1,2%	-5,0%	-3,2%		+1,4%
Indice	+22,2%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%	-5,6%	-3,9%		-1,3%
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		1 251,04

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 nov.2016

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	7,5%	9,5%
Deutsche Wohnen	6,7%	7,9%
Vonovia	6,4%	9,1%
Klépierre	5,3%	6,6%
Gecina	5,2%	6,0%



EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 novembre 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS ⁽¹⁾		GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	
Euros	89%	Commerces	31%	France	34%
Livre sterling	5%	Logements ⁽²⁾	31%	Allemagne	28%
Dollar américain	4%	Bureaux	25%	Espagne	7%
Franc suisse	2%	Autres	12%	Pays-Bas	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 référencant 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 30/11/2016. 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 décembre 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