



Reporting Mensuel

Au 31 octobre 2016

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

Une activité soutenue des foncières sur les marchés obligataires qui entraînera une nouvelle réduction de leur coût de financement moyen au second semestre 2016 et, au-delà, une sensibilité moindre à l'évolution des taux d'intérêt

Ce ne sont pas moins de sept émissions d'un montant cumulé de 3 420 millions d'euros d'une durée moyenne (pondérée par les montants levés) de 10,7 ans assurant un coupon pondéré de 1,39% qui ont été conclues avec succès depuis le 1^{er} juillet par des foncières cotées de la zone Euro.

L'objectif poursuivi était de **réduire le coût moyen de leurs financements et d'en augmenter la maturité** en procédant en parallèle à des rachats de souches anciennes.

Les conclusions que l'on peut tirer de cette politique volontariste sont favorables, du moins pour les plus grandes sociétés du secteur qui ont un accès privilégié aux marchés de capitaux :

1/ **Le coût de la dette levée sur les quatre derniers mois est très inférieur au coût moyen du stock de dette des foncières : 1,39% vs 2,15%. Même avec un taux de l'emprunt d'Etat allemand à dix ans revenu en territoire positif, 17 points de base aujourd'hui, rien n'indique que l'activité de refinancement des foncières pourrait s'interrompre tant le spread demeure élevé.**

2/ **La maturité de la dette levée, 10,7 ans, est très supérieure à la maturité du stock de dette au 30 juin (6,7 ans). En outre, les foncières de la zone Euro continuent de privilégier des niveaux de couverture élevés (plus de 90%).** Les foncières engrangent donc de la ressource à long terme avec des conditions fixées à l'avance qui ne seront pas modifiées avant très longtemps quel que soit l'environnement des taux.

Rappelons en outre que **le stock de dette s'est réduit au cours des dernières années** sous l'effet d'une politique généralisée de recentrage sur leur cœur de métier de la part des foncières cotées. La dette nette des dix principales sociétés de la zone Euro ressortait ainsi au 30 juin dernier à 42,2% de la valeur de leurs actifs (et à 34% pour Unibail-Rodamco qui s'est toujours distinguée par son conservatisme en la matière). Cela leur permettra à l'avenir d'être moins dépendantes des conditions de marché et de pouvoir augmenter significativement leur patrimoine en cas de recul des valeurs.

Si l'on retient la moyenne arithmétique reconstituée par nous des dix premières valeurs composant l'indice EPRA Eurozone, la situation, telle qu'elle ressort des dernières publications de sociétés est aujourd'hui la suivante :

Coût moyen de la dette 2016e⁽¹⁾	2,15%
Maturité de la dette⁽²⁾	6,7 ans
% de la dette à taux fixe ou couverte	90,1%
Tombée d'échéances 2017	1,6%
Tombée d'échéances 2018	7,1%
Dette nette / ANR triple net⁽²⁾	42,2%

(1) estimation Sofidy

(2) au 30 Juin 2016

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

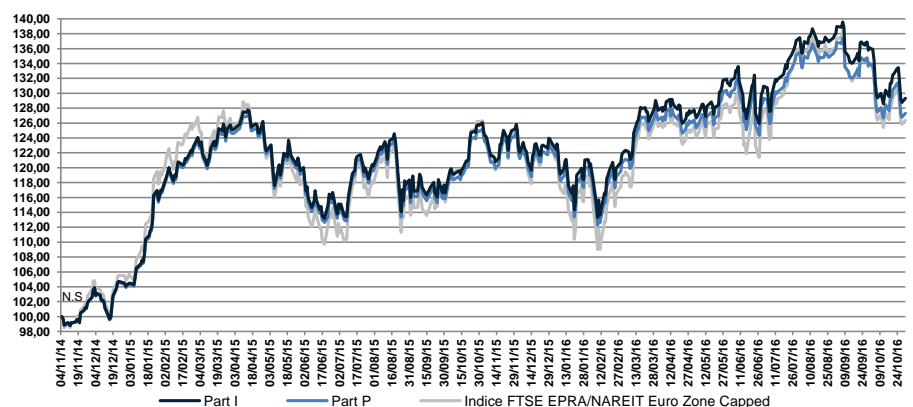
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

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	18,1%	14,7%	14,7%
Performance	+0,2%	+2,9%	+2,0%
Ratio de Sharpe	-	0,22	0,15
Tracking error (risque relatif)	-	4,3%	4,3%
Alpha	-	2,8%	1,9%
Bêta	-	0,80	0,80

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 octobre 2016

	Part I	Part P
Nombre de parts	17 221,8	76 459,3
Valeur liquidative (€)	1 292,1	127,2
Actif net (€)	31 978 248	

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	+27,2%	+17,8%	-2,1%	-0,4%	+6,3%	-0,9%	+3,1%	-1,3%	+5,0%	+0,5%	-1,3%	-5,0%			+3,9%
Indice	+27,2%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%	-5,6%			+2,8%
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			127,20

	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	+29,2%	+18,5%	-2,0%	-0,3%	+6,4%	-0,9%	+3,1%	-1,2%	+5,2%	+0,6%	-1,2%	-5,0%			+4,7%
Indice	+27,2%	+17,0%	-3,3%	-1,2%	+7,7%	-1,4%	+2,7%	-1,4%	+7,1%	+0,2%	-1,7%	-5,6%			+2,8%
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			1 292,09

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 octobre 2016

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	7,2%	9,9%
Vonovia	7,0%	9,1%
Deutsche Wohnen	6,7%	8,0%
Klépierre	5,6%	6,9%
Gecina	5,2%	6,1%

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

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 octobre 2016

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS ⁽¹⁾		GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	
Euros	90%	Logements ⁽²⁾	32%	France	33%
Dollar américain	4%	Commerces	32%	Allemagne	31%
Livre sterling	4%	Bureaux	26%	Espagne	7%
Franc suisse	2%	Autres	11%	Pays-Bas	4%
				Autres	25%

(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 31/10/2016. 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 novembre 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