



Reporting Mensuel

Au 31 janvier 2017

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

Que retenir des premiers résultats des foncières de commerce ?

Les résultats de Klepierre et Unibail publiés ces derniers jours permettent de tirer des enseignements intéressants :

1- Sur l'indexation qui est la norme pour les loyers commerciaux en Europe, après une contribution de 0,3% en 2016 en France, l'effet positif sur les loyers d'une inflation plus élevée devrait atteindre globalement 1,2% en moyenne sur la période 2016-2020 pour Unibail-Rodamco (Source Exane BNP Paribas). Cela contribuera à un redressement des loyers, favorisé également par le recul du chômage et par le début de retournement, sur le segment des bureaux en France, des mesures d'accompagnement (franchises de loyers et participations des bailleurs aux travaux de réaménagement) qui ont reculé en moyenne de 22,2 à 21,5% au quatrième trimestre 2016 selon Immostat.

2- Nous demeurons convaincus que plus les foncières, et c'est là leur avantage comparatif par rapport aux investisseurs immobiliers passifs, maîtrisent un pipe-line important, meilleure sera leur situation en termes de création de valeur. A ce titre, le pipeline d'Unibail-Rodamco (extensions, rénovations, livraison de projets nouveaux) se montait à 7,3 Mds d'euros à fin 2016 en part du groupe avec un taux de rentabilité interne supérieur à 10% selon les estimations du management de la société, soit un niveau sans commune mesure avec les anticipations de taux sans risque.

3- Le coût moyen de la dette des foncières continuera de baisser en 2017. Ainsi selon le management de Klepierre, la foncière pourrait lever de la dette obligataire dans les conditions actuelles avec un coût avoisinant 1,5% (vs un coût moyen de la dette totale de 2,1% sur l'année 2016). A plus long terme, compte tenu de la réduction des niveaux d'endettement des foncières, de l'allongement de la maturité de leur dette et des couvertures mises en place, Klepierre estime qu'une hausse instantanée de 200 bps des conditions d'emprunts sur les marchés se traduirait par une progression de 2,1% à 2,3% du coût moyen de la dette en 2019 (et un coût inchangé en 2017 compte tenu des couvertures mises en place). De la même manière, Unibail-Rodamco a couvert intégralement sa dette anticipée pour les trois prochaines années. Une hausse de 100 bps des taux d'intérêt moyen en 2017 aurait ainsi un effet négatif net sur les frais financiers inférieur à 1 million d'euros.

4- Unibail-Rodamco donne dans le projet de rapport annuel 2016 des indications intéressantes sur la sensibilité, toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire sans prise en compte d'une amélioration probable des conditions locatives liée au phénomène de remontée des taux), d'une progression hypothétique de la hausse des taux de rendement retenus par les experts dans le cadre de leur valorisation : une augmentation de 25bps du taux de rendement (4,1% pour les actifs français actuellement) se traduirait par un recul de 5% de la valeur du patrimoine. En outre, et cela illustre la prudence des experts en charge des valorisations, Unibail a cédé en 2016 pour 901 Millions d'euros d'immeubles de bureaux avec une prime moyenne de 24,8% par rapport aux dernières expertises externes.

Au 31 janvier, le rendement synthétique 2016 estimé du portefeuille de titres détenu par Sofidy Sélection 1 ressortait à 4,5% vs, rappelons-le, un rendement de l'emprunt d'Etat allemand à 10 ans de 0,38%. C'est une réserve de performance pour l'année qui vient.

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
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

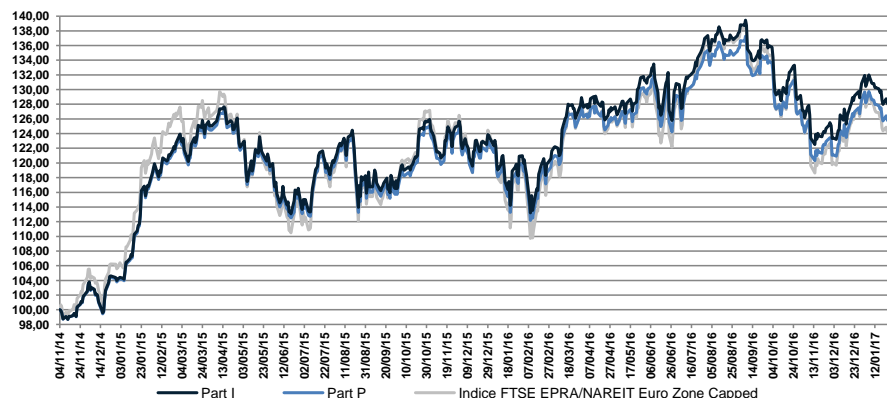
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

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 4 novembre 2014)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.



Rédigé le 10/01/2017

ANALYSE DE LA PERFORMANCE ^(*)

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	16,4%	13,5%	13,5%
Performance	+4,3%	+5,9%	+4,9%
Ratio de Sharpe	-	0,46	0,39
Tracking error (risque relatif)	-	3,8%	3,7%
Alpha	-	2,5%	1,5%
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 et de +5,0 % et +4,1 % en 2016

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Depuis l'origine	2015 ^(*)	2016 ^(*)	Jan 17	Fév 17	Mar 17	Avr 17	Mai 17	Juin 17	Juil 17	Août 17	Sept 17	Oct 17	Nov 17	Déc 17	2017 YTD
Part P	+25,8%	+17,8%	+5,0%	-2,2%												-2,2%
Indice	+24,8%	+17,0%	+3,8%	-2,9%												-2,9%
VL (€)	100,00	122,48	128,62	125,77												125,77

	Depuis l'origine	2015 ^(*)	2016 ^(*)	Jan 17	Fév 17	Mar 17	Avr 17	Mai 17	Juin 17	Juil 17	Août 17	Sept 17	Oct 17	Nov 17	Déc 17	2017 YTD
Part I	+28,1%	+18,5%	+6,0%	-2,1%												-2,1%
Indice	+24,8%	+17,0%	+3,8%	-2,9%												-2,9%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 280,81												1 280,81

DONNEES DE L'OPCVM au 31 janvier 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 556,6	102 123,7
Valeur liquidative (€)	1 280,8	125,8
Actif net (€)	31 489 285	

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 janvier 2017

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	8,5%	9,9%
Deutsche Wohnen	6,0%	8,2%
Klépierre	5,9%	6,8%
Gecina	5,9%	5,7%
Vonovia	5,4%	9,2%



EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 janvier 2017

DEVISES (y compris cash)	SECTEURS ⁽¹⁾	GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾
Euros	Commerces	France
90%	33%	36%
Livre sterling	Logements ⁽²⁾	Allemagne
5%	29%	26%
Dollar américain	Bureaux	Espagne
4%	28%	8%
Franc suisse	Autres	Pays-Bas
2%	11%	4%
		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, OPC, 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 31/01/2017. 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 février 2017.

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