



SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier investi en actions européennes
et à thématique immobilière

Sofidy

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

Caractéristiques générales	P. 4
Informations réglementaires	P. 5
Rapport de gestion	P. 7
Comptes annuels	P. 9
Rapports du Commissaire aux Comptes	P. 29

CARACTERISTIQUES GENERALES

1) Caractéristiques principales

Dénomination du fonds : Sofidy Selection 1

Forme juridique : Fonds Communs de Placement (FCP)

Etat membre dans lequel l'OPCVM a été constitué : FCP de droit français

2) Acteurs

Société de Gestion : Sofidy (303 square Champs Elysées - 91080 Courcouronnes) - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10/07/2007 sous le n° GP-07000042

Dépositaire et conservateur : CACEIS BANK FRANCE (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Déléataire de la gestion comptable : CACEIS Fund Administration (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Centralisateur des ordres de Souscriptions et de Rachat par délégation de la Société de Gestion : CACEIS Bank France (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Commissaire aux comptes : KMPG Audit – Tour EQHO, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris la Défense, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.

3) Classification

Le fonds est classé OPCVM « Actions des pays de l'Union européenne ».

4) Objectif de gestion

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre 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).

5) Indicateurs de référence :

L'indicateur de référence du FCP est l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis.

Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence, la pondération des valeurs en portefeuille est donc déterminée selon les convictions de l'équipe de gestion sans référence avec la pondération des valeurs de l'indicateur. En conséquence, l'évolution de la valeur liquidative de l'OPCVM peut donc s'écarter significativement de celle de l'indicateur.

INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

1) Méthode de calcul du risque global

La détermination du risque global s'effectue selon la méthode de calcul de l'engagement.

2) Critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Les informations relatives à la prise en compte dans la politique d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) sont disponibles sur le site www.sodify.com.

3) Contrôle des intermédiaires

La Société de Gestion a mis en place une politique de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties. Cette politique est disponible sur le site de la Société de Gestion (www.sofidy.com).

4) Frais d'intermédiation

Conformément à l'article 314-82 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et compte tenu du montant de frais d'intermédiation pour l'année 2016 inférieur au seuil de 500 000 €, la Société de Gestion n'a pas élaboré de compte rendu relatif aux frais d'intermédiations.

5) Droits de vote

Les droits de vote attachés aux titres détenus par le FCP sont exercés par la Société de Gestion, laquelle est seule habilitée à prendre les décisions conformément à la réglementation en vigueur. La politique de vote de la Société de Gestion peut être consultée au siège de la Société de Gestion et sur le site internet www.sofidy.com conformément à l'article 314-100 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

6) Informations relatives aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Les principaux éléments de la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs sont disponibles sur le site internet www.sofidy.com ou gratuitement sur simple demande écrite auprès de la Société de Gestion.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,9 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,2 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque (au sens de la Directive AIFM - 7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

La politique de rémunération de la Société de Gestion est conforme aux dispositions de la directive « OPCVM 5 ».

7) Informations sur les techniques de gestion efficace et les instruments dérivés présents dans le fonds

Nature des opérations utilisées

Aucune technique de gestion efficace n'a été utilisée au cours du premier exercice du FCP.
Au 31 décembre 2016, le FCP ne détient aucun instrument dérivé.

Exposition

Néant.

Identité des contreparties

Néant.

Garanties financières reçues

Néant.

8) Autres informations

Au 31 décembre 2016, le FCP ne détient aucun instrument financier émis par les sociétés liées au groupe Sofidy.
Au 31 décembre 2016, le FCP ne détient aucune part ou action d'OPCVM géré par la Société de Gestion.

9) Changements intervenus au cours de l'exercice

Néant.

10) Retenus à la source

Les porteurs du FCP Sofidy Selection 1 sont informés que la Société de Gestion a demandé à certains états de l'Union européenne (Belgique, Espagne, Irlande, Italie) l'exonération des retenues à la source sur les dividendes versés par les valeurs mobilières détenues par le fonds.

RAPPORT DE GESTION

1) Compte-rendu d'activité

L'année 2016 a été marquée par une volatilité marquée du secteur : 18,0% contre 22,1% pour l'indice généraliste STOXX 50 (données à fin décembre). C'est évidemment décevant alors que, i/ l'immobilier constitue depuis le 1^{er} septembre 2016 un secteur à part entière dans les nomenclatures MSCI et Dow Jones et a donc été « immunisé » par rapport aux secteurs Banques et Assurances avec lesquels il était auparavant mêlé, ii/ la moindre sensibilité de l'activité des foncières aux événements macro-économiques instantanés est avérée et iii/ le secteur se caractérise traditionnellement par des distributions de dividendes importantes (4,33% de rendement 2016e sous-jacent au 31/12/2016 sur le portefeuille de Sofidy Selection 1).

L'explication tient évidemment au retournement marqué des anticipations d'évolution des taux d'intérêt nominaux qui a conduit le secteur à reperdre au dernier trimestre 2016 l'essentiel de la surperformance massive engrangée sur les huit premiers mois. Après avoir enregistré une progression de +12,6% en YTD au plus haut (le 7 septembre 2016), l'indice de référence FTSE EPRA Eurozone cappé (NR) a finalement fini l'année en progression de +3,8% contre +3,7% pour l'indice Eurostoxx 50 (NR).

Le fonds SOFIDY SELECTION 1 a, pour sa part, délivré une performance très honorable en 2016 avec une hausse de +6,03% pour la part institutionnelle et une volatilité de 14,7%, plus faible que son indice de référence. Le fonds s'est en outre distingué en décrochant la deuxième meilleure performance de sa catégorie (part I sur 2016). Outre un niveau de rotation important, cela tient finalement à la progression du résidentiel allemand (malgré une fin d'année moins favorable), à la surpondération précoce des foncières de bureaux et à la hausse des valeurs relevant de notre thématique « trends de croissance structurelle » (avec une contribution positive significative des positions en XIOR Students, Care Property Invest, Equinix et Aedifica en 2016).

2) Performances

	Valeurs liquidatives (€)			Performance		
	04/11/2014 (création)	31/12/2015	30/12/2016	Depuis l'origine	2015	2016
Part I	1 000,00	VL diffusée ⁽¹⁾ : 1 234,05	1 308,47	+30,85 %	+18,5 % ⁽¹⁾	+6,0 % ⁽¹⁾
Part P	100,00	VL diffusée ⁽¹⁾ : 122,48	128,62	+28,62 %	+17,8 % ⁽¹⁾	+5,0 % ⁽¹⁾
Indice de référence	3 089,19	3 823,36	3 968,49	+28,16 %	+17,0 % ⁽¹⁾	+3,8 %

(1) Après retraitement de l'anomalie détectée sur la commission de surperformance et corrigée le 11 janvier 2016 (VL 31/12/2015 corrigée égale à 1 245,60 € pour la part I et 123,56 € pour la part P), 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 (Cf. paragraphe « autres faits marquants de l'exercice » du rapport annuel 2015).

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

3) Autres faits marquants de l'exercice

Néant

4) Perspectives

L'année 2017 sera de nouveau un terrain favorable pour les gestions actives dans un contexte de volatilité toujours élevée.

Nous estimons pour notre part que le secteur tirera partie i/ de taux d'intérêts réels qui resteront voisins de zéro, ii/ de son caractère protecteur contre les regains d'inflation grâce à l'indexation et, iii/ de mauvaises surprises possibles sur les cycliques déjà surachetées qui ramèneront les investisseurs vers les segments Value.

COMPTES ANNUELS DE L'OPCVM

BILAN ACTIF AU 30/12/2016 EN EUR

	30/12/2016	31/12/2015
Immobilisations nettes	0,00	0,00
Dépôts	0,00	0,00
Instruments financiers	35 123 957,97	17 484 705,26
Actions et valeurs assimilées	35 123 957,97	17 484 705,26
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé	35 123 957,97	17 484 705,26
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Négoziés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<i>Titres de créances négociables</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Autres titres de créances</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Organismes de placement collectif	0,00	0,00
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00	0,00
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	0,00	0,00
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	0,00	0,00
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés	0,00	0,00
Autres organismes non européens	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Créances représentatives de titres reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres prêtés	0,00	0,00
Titres empruntés	0,00	0,00
Titres donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Autres instruments financiers	0,00	0,00
Créances	233 510,51	202 453,83
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	233 510,51	202 453,83
Comptes financiers	910 667,12	740 551,53
Liquidités	910 667,12	740 551,53
Total de l'actif	36 268 135,60	18 427 710,62

BILAN PASSIF AU 30/12/2016 EN EUR

	30/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres		
Capital	34 650 099,74	17 075 469,61
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	0,00
Report à nouveau (a)	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a, b)	784 411,77	895 242,32
Résultat de l'exercice (a, b)	630 883,25	259 113,07
Total des capitaux propres (= Montant représentatif de l'actif net)	36 065 394,76	18 229 825,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres donnés en pension	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres empruntés	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Dettes	202 740,84	197 885,62
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	202 740,84	197 885,62
Comptes financiers	0,00	0,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
Total du passif	36 268 135,60	18 427 710,62

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

HORS-BILAN AU 30/12/2016 EN EUR

	30/12/2016	31/12/2015
Opérations de couverture		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		
Autres opérations		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		

COMPTE DE RÉSULTAT AU 30/12/2016 EN EUR

	30/12/2016	31/12/2015
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	0,00	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	918 681,47	375 681,03
Produits sur obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total (1)	918 681,47	375 681,03
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur dettes financières	2 260,02	6,98
Autres charges financières	0,00	0,00
Total (2)	2 260,02	6,98
Résultat sur opérations financières (1 - 2)	916 421,45	375 674,05
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	465 305,62	189 869,59
Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	451 115,83	185 804,46
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	179 767,42	73 308,61
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
Résultat (1 - 2 + 3 - 4 + 5 + 6)	630 883,25	259 113,07

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC 2014-01 abrogeant le Règlement CRC 2003-02 modifié.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus .

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en EURO.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Dépôts :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;

TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

OPC détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

Opérations temporaires sur titres :

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

Instruments financiers à terme :

Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les swaps :

Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Engagements Hors Bilan :

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

Frais de gestion

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion sont intégralement versés à la société de gestion qui prend en charge l'ensemble des frais de fonctionnement des OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction.

Le taux appliqué sur la base de l'actif net est de

- 2,20 % TTC sur la part P-C

- 1,10 % TTC sur la part I-C

La commission de frais de gestion variables s'élève à 20% TTC de la surperformance annuelle nette de frais du FCP par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis en cas de surperformance positive de la valeur liquidative.

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables :

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le résultat :

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts. Il est augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

Les Plus et Moins-values :

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

<i>Sommes Distribuables</i>	<i>Parts P-C et I-C</i>
Affectation du résultat net	Capitalisation
Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées	Capitalisation

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 30/12/2016 EN EUR

	30/12/2016	31/12/2015
Actif net en début d'exercice	18 229 825,00	0,00
Souscriptions (y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC)	24 014 502,53	17 295 086,02
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-7 631 974,78	-844 413,40
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	1 158 711,74	715 594,10
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-325 571,08	-166 450,27
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Frais de transactions	-102 234,66	-67 769,21
Différences de change	-86 311,07	14 363,49
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	356 084,83	1 041 174,08
Différence d'estimation exercice N	1 397 258,91	1 041 174,08
Différence d'estimation exercice N-1	-1 041 174,08	0,00
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N-1	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	0,00	0,00
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	451 115,83	185 804,46
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	0,00	0,00
Autres éléments *	1 246,42	56 435,73
Actif net en fin d'exercice	36 065 394,76	18 229 825,00

*Autres éléments N: Complément de 1246,42€ le montant exact était de l'indemnisation était de 57 682,15€.

*Autres éléments N-1 : Indemnisation du FCP par la société de gestion au titre de l'année 2015 dû à la prise en compte d'un indice de référence erroné pour le calcul des FDG variable 56 435,73€. Cette anomalie a été corrigée le 11 janvier 2016.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ECONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
Actif		
Obligations et valeurs assimilées		
TOTAL Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances		
TOTAL Titres de créances	0,00	0,00
Passif		
Opérations de cession sur instruments financiers		
TOTAL Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Hors-bilan		
Opérations de couverture		
TOTAL Opérations de couverture	0,00	0,00
Autres opérations		
TOTAL Autres opérations	0,00	0,00

3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
Actif								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	910 667,12	2,53
Passif								
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.3. VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	< 3 mois	%]3 mois - 1 an]	%]1 - 3 ans]	%]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
Actif										
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	910 667,12	2,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif										
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan										
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	GBP		USD		CHF		Autres devises	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Actif								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	1 513 882,38	4,20	1 433 012,58	3,97	699 766,79	1,94	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OPC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	4 499,64	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif								
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	30/12/2016
Créances	
Ventes à règlement différé	98 339,32
Souscriptions à recevoir	116 764,95
Coupons et dividendes en espèces	18 406,24
Total des créances	233 510,51
Dettes	
Rachats à payer	970,08
Frais de gestion	119 056,39
Frais de gestion variable	82 714,37
Total des dettes	202 740,84

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
Sofidy Selection 1 P-C		
Parts souscrites durant l'exercice	94 968,873	11 907 974,28
Parts rachetées durant l'exercice	-11 589,949	-1 462 557,53
Solde net des souscriptions/rachats	83 398,924	10 445 416,75
Sofidy Selection 1 I-C		
Parts souscrites durant l'exercice	9 474,856	12 106 528,25
Parts rachetées durant l'exercice	-4 727,942	-6 169 417,25
Solde net des souscriptions/rachats	4 746,914	5 937 111,00

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Sofidy Selection 1 P-C	
Commissions de rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
Sofidy Selection 1 I-C	
Commissions de rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00

3.7. FRAIS DE GESTION

	30/12/2016
Sofidy Selection 1 P-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	148 149,95
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables	10 066,79
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Sofidy Selection 1 I-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	234 441,28
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,10
Frais de gestion variables	72 647,60
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant

3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant

3.9. AUTRES INFORMATIONS

3.9.1. Valeur actuelle des titres faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	30/12/2016
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

3.9.2. Valeur actuelle des titres constitutifs de dépôts de garantie

	30/12/2016
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	0,00

3.9.3. Instruments financiers du groupe détenus en portefeuille

	Code Isin	Libellés	30/12/2016
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	30/12/2016	31/12/2015
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat	630 883,25	259 113,07
Total	630 883,25	259 113,07

	30/12/2016	31/12/2015
Sofidy Selection 1 P-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	180 457,18	19 950,86
Total	180 457,18	19 950,86

	30/12/2016	31/12/2015
Sofidy Selection 1 I-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	450 426,07	239 162,21
Total	450 426,07	239 162,21

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes

	30/12/2016	31/12/2015
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	784 411,77	895 242,32
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	784 411,77	895 242,32

	30/12/2016	31/12/2015
Sofidy Selection 1 P-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	288 981,33	118 343,29
Total	288 981,33	118 343,29

	30/12/2016	31/12/2015
Sofidy Selection 1 I-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	495 430,44	776 899,03
Total	495 430,44	776 899,03

**3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS
CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS
EXERCICES**

	31/12/2015	30/12/2016
Actif net Global en EUR	18 229 825,00	36 065 394,76
Sofidy Selection 1 P-C		
Actif net en EUR	2 402 117,58	13 227 570,28
Nombre de titres	19 440,368	102 839,292
Valeur liquidative unitaire en EUR	123,56	128,62
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	6,08	2,81
Capitalisation unitaire en EUR sur résultat	1,02	1,75
Sofidy Selection 1 I-C		
Actif net en EUR	15 827 707,42	22 837 824,50
Nombre de titres	12 708,827	17 453,741
Valeur liquidative unitaire en EUR	1 245,60	1 308,47
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	61,14	28,38
Capitalisation unitaire en EUR sur résultat	18,82	25,80

3.12. INVENTAIRE EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
ALLEMAGNE				
ALSTRIA OFFICE AG	EUR	75 000	893 250,00	2,48
DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR	1 000	38 670,00	0,11
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	79 000	2 357 380,00	6,53
PUBLITY AG	EUR	14 000	514 380,00	1,43
TLG IMMOBILIEN AG	EUR	69 000	1 235 100,00	3,42
VIB VERMOGEN AG	EUR	15 000	295 050,00	0,82
VONOVIA SE	EUR	70 000	2 163 350,00	6,00
TOTAL ALLEMAGNE			7 497 140,00	20,79
AUTRICHE				
BUWOG AG	EUR	50 000	1 099 250,00	3,05
TOTAL AUTRICHE			1 099 250,00	3,05
BELGIQUE				
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	EUR	17 000	347 650,00	0,98
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	19 000	677 730,00	1,88
TOTAL BELGIQUE			1 025 380,00	2,84
CHYPRE				
PRIMECITY INVESTMENT PLC	EUR	20 500	59 245,00	0,16
TOTAL CHYPRE			59 245,00	0,16
ESPAGNE				
HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS	EUR	37 000	414 215,00	1,15
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	EUR	41 752	293 516,56	0,81
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	130 000	1 342 900,00	3,73
TOTAL ESPAGNE			2 050 631,56	5,69
ETATS UNIS AMERIQUE				
CYRUSONE INC	USD	9 000	381 673,38	1,06
DIGITAL REALTY TRUST	USD	3 000	279 478,55	0,77
EQUINIX INC	USD	2 000	677 715,10	1,88
QTS REALTY TRUST INC-CL A	USD	2 000	94 146,53	0,26
TOTAL ETATS UNIS AMERIQUE			1 433 012,56	3,97
FINLANDE				
CITYCON OYJ	EUR	220 000	514 380,00	1,43
SPONDA OYJ	EUR	130 000	568 880,00	1,57
TOTAL FINLANDE			1 083 240,00	3,00
FRANCE				
ALTAREA	EUR	5 330	987 116,00	2,74
ANF	EUR	2 000	40 500,00	0,11

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
CARDETY	EUR	17 412	402 913,68	1,12
EIFFEL SOCIETE DE LA RTS	EUR	5 796	11,59	0,00
FONCIERE ATLAND	EUR	4 000	347 600,00	0,96
FONCIERE ATLAND RTS 15-10-20	EUR	2 700	0,00	0,00
FONCIERE DES REGIONS	EUR	19 000	1 575 880,00	4,37
FONCIERE LYONNAISE	EUR	11 000	538 450,00	1,49
GECINA NOMINATIVE	EUR	14 500	1 906 025,00	5,28
ICADE EMGP	EUR	25 000	1 694 750,00	4,70
KLEPIERRE	EUR	55 000	2 053 975,00	5,70
MERCIALYS	EUR	57 000	1 096 965,00	3,04
MRM	EUR	362 433	608 887,44	1,69
NEXITY	EUR	8 000	355 680,00	0,99
TOUR EIFFEL	EUR	7 000	367 500,00	1,02
UNIBAIL RODAMCO SE	EUR	12 700	2 879 725,00	7,97
UNITI SA	EUR	49 605	276 299,85	0,77
TOTAL FRANCE			15 132 258,56	41,95
ITALIE				
BENI STABILI SPA	EUR	1 100 000	597 300,00	1,66
TOTAL ITALIE			597 300,00	1,66
JERSEY				
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE	EUR	215 000	844 735,00	2,34
TOTAL JERSEY			844 735,00	2,34
LUXEMBOURG				
ADO PROPERTIES SA	EUR	16 000	512 160,00	1,42
TOTAL LUXEMBOURG			512 160,00	1,42
PAYS-BAS				
EUROCOMMERCIAL PROP	EUR	16 000	585 360,00	1,62
EUROCOMMERCIAL PROP	EUR	619	22 646,12	0,06
NSI	EUR	270 000	967 950,00	2,69
TOTAL PAYS-BAS			1 575 956,12	4,37
ROYAUME UNI				
EMPIRIC STUDENT	GBP	165 000	204 896,91	0,57
HAMMERSON PLC 25P	GBP	50 000	335 637,30	0,93
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	120 000	492 033,74	1,37
SEGRO REIT	GBP	50 000	268 334,11	0,74
UNITE GROUP	GBP	30 000	212 980,32	0,59
TOTAL ROYAUME UNI			1 513 882,38	4,20

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
SUISSE				
SWISS PRIME SITE AG	CHF	9 000	699 766,79	1,94
TOTAL SUISSE			699 766,79	1,94
TOTAL Actions & val. ass. ng. sur marchés régl. ou ass.			35 123 957,97	97,38
TOTAL Actions et valeurs assimilées			35 123 957,97	97,38
Créances			233 510,51	0,65
Dettes			-202 740,84	-0,56
Comptes financiers			910 667,12	2,53
Actif net			36 065 394,76	100,00

Sofidy Selection 1 P-C	EUR	102 839,292	128,62
Sofidy Selection 1 I-C	EUR	17 453,741	1 308,47

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'organe de direction de la société de gestion du fonds, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels du fonds commun de placement SOFIDY SELECTION 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par le fonds et décrits dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, nous avons notamment vérifié la correcte application des méthodes d'évaluation retenues pour les instruments financiers en portefeuille.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux porteurs de parts sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 24 mai 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

SOFIDY Sélection 1

Sofidy SA
303, square des Champs Élysées
91026 ÉVRY Cedex
Tél. 01 69 87 02 00
Fax 01 69 87 02 01

www.sofidy.com