

### COMMENTAIRE DE GESTION



#### UN DÉBUT D'ANNÉE TRÈS ENCOURAGEANT POUR SOFIDY SÉLECTION 1

Sur les quatre premiers mois de 2017, votre fonds a enregistré une performance positive de +4,28 % (pour la part I) tout en se caractérisant par une forte résistance dans les phases de baisse du marché.

Le bêta baissier (qui mesure la relation entre la variation de votre fonds et celle de son indice de référence) ressort sur un an à 0,62 ce qui signifie qu'il est 38 % moins réactif que le marché quand ce dernier recule (**et donc qu'il baisse moins !**).

La performance du fonds a été principalement générée par les valeurs suivantes :

Ce qui ressort de ce tableau :

#### 1/ La poursuite de la surperformance des valeurs résidentielles allemandes dont le statut ultra défensif a évolué à mesure que les investisseurs prenaient pleinement conscience du potentiel de croissance de ce segment (hausse des valeurs dans les grandes métropoles, déficit entre l'offre et la demande locative, potentiel de hausse des loyers corrélé aux investissements de modernisation des foncières et permis par un niveau de loyer absolu bas en comparaison de la situation observée en France),

2/ Le retour de l'appétit pour les valeurs d'Europe du Sud,

3/ La contribution des valeurs hors indice à la performance de votre fonds, en particulier celle de Safestore (entreposage pour les particuliers en région parisienne et dans l'agglomération de Londres) et d'Equinix (un REIT américain avec une présence mondiale qui gère le stockage physique des données des entreprises et fournit des services en termes de connexion à ses clients).

À cet égard, il est important de noter que les valeurs de notre indice de référence (le FTSE EPRA Eurozone) ne représentent que 61 % de l'exposition de Sofidy Sélection 1.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 09/05/2017

SOCIÉTÉS	Contribution au rendement	Pondération / indice
Buwog AG	0,60 %	116 %
Vovonia	0,57 %	62 %
Hispania Activos	0,47 %	126 %
NSI	0,42 %	430%
Safestore	0,41 %	Hors indice
Deutsche Wohnen	0,37 %	69 %
Icade	0,35 %	108 %
Unibail-Rodamco	0,34 %	52 %
Cardety	0,33 %	Hors indice
Merlin Properties	0,32 %	106 %
M.R.M.	0,25 %	Hors indice
Equinix	0,24 %	Hors indice

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de gestion	SOFIDY SA	
Gérant	Laurent Saint Aubin	
Date de création	Novembre 2014	
Nature juridique	FCP	
Code ISIN	Part I	FR0011694264
	Part P	FR0011694256
Classification AMF	Actions de l'Union Européenne	
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 %	
Commission de surperformance**	20 %	
Souscription initiale	Part I	100 parts
	Part P	1 part

\* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

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

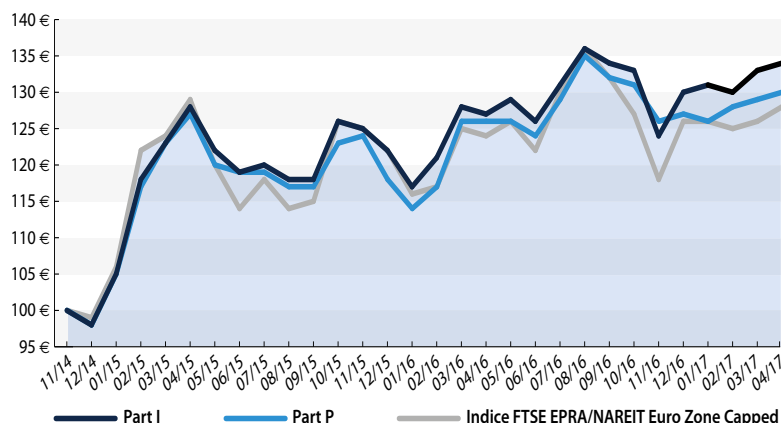
### OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en 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).

### 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.



## ANALYSE DE LA PERFORMANCE(\*)

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Volatilité	14,4%	12,0%	12,0%
Performance	+6,1%	+7,3%	+6,3%
Ratio de Sharpe	-	0,63	0,55
Tracking error (risque relatif)	-	3,3%	3,2%
Alpha	-	2,4%	1,4%
Bêta	-	0,82	0,82

(\*) 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.

**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.

## DONNEES DE L'OPCVM

au 28 avril 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	11 517,6	101 542,1
Valeur liquidative	1 364,5 €	133,7 €
Actif net	29 295 837 €	

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 28 avril 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euros 89%	Commerces 32%	Allemagne 30%
Livre sterling 6%	Logements <sup>(2)</sup> 31%	France 30%
Dollar américain 3%	Bureaux 23%	Espagne 10%
Franc suisse 2%	Autres 14%	Royaume-Uni 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.

## HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Part P	Indice	VL (€)		Part I	Indice	VL (€)
Depuis l'origine	+33,7%	+33,2%	100,00	Depuis l'origine	+36,4%	+33,2%	1 000,00
2015 (*)	+17,8%	+17,0%	122,48	2015 (*)	+18,5%	+17,0%	1 234,05
2016 (*)	+5,0%	+3,8%	128,62	2016 (*)	+6,0%	+3,8%	1 308,47
Janvier 17	-2,2%	-2,9%	125,77	Janvier 17	-2,1%	-2,9%	1 280,81
Février 17	+2,4%	+3,1%	128,80	Février 17	+2,5%	+3,1%	1 312,39
Mars 17	+1,0%	+0,9%	130,10	Mars 17	+1,1%	+0,9%	1 326,41
Avril 17	+2,8%	+2,5%	133,74	Avril 17	+2,9%	+2,5%	1 364,48
Mai 17				Mai 17			
Juin 17				Juin 17			
Juillet 17				Juillet 17			
Août 17				Août 17			
Septembre 17				Septembre 17			
Octobre 17				Octobre 17			
Novembre 17				Novembre 17			
Décembre 17				Décembre 17			
<b>2017 YTD</b>	<b>+4,0%</b>	<b>+3,7%</b>	<b>133,74</b>	<b>2017 YTD</b>	<b>+4,3%</b>	<b>+3,7%</b>	<b>1 364,48</b>

(\*) 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.

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 28 avril 2017

	Fonds	Indice
Vonovia	6,0%	9,0%
Deutsche Wohnen	5,8%	7,8%
Unibail-Rodamco	5,7%	10,1%
Merlin Properties	4,6%	4,0%
Klepierre	4,6%	7,0%

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, SCI, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. **Premier acteur indépendant** sur le marché des SCPI\* avec près de **4 milliards d'euros** sous gestion, SOFIDY est un **gestionnaire d'actifs de référence** en France et en Europe. **Agréée par l'AMF**, SOFIDY est **régulièrement distinguée** pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de **40 000 épargnants**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 3 900 actifs immobiliers.

\* 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 sur :

[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)



Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des *Points marché*, *Reporting Mensuels* et *Interviews vidéos* de Laurent Saint Aubin sur [sofidy.com](http://sofidy.com)



Suivez-nous :

- [www.twitter.com/sofidy](http://www.twitter.com/sofidy)
- [www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](http://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)
- [www.youtube.com/sofidy](http://www.youtube.com/sofidy)
- [www.sofimap.eu](http://www.sofimap.eu)

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 28/04/2017. 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 mai 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](http://www.sofidy.com)