

### COMMENTAIRE DE GESTION



#### UN PREMIER SEMESTRE POSITIF POUR SOFIDY SÉLECTION 1 !

La performance de votre fonds est largement positive avec +8,2% de hausse depuis le début de l'année, soit une progression supérieure à celle de son indice de référence et à celle de l'Eurostoxx 600 (+7%).

Le paysage global en Europe reste marqué par une croissance économique qui se raffermi même si, pour s'épanouir, elle aurait besoin de réformes structurelles toujours à l'état de projet dans les grands pays (à l'exception de l'Allemagne). En outre, l'inflation « cœur » (essentiellement corrélée aux pressions salariales) demeure faible (+1% estimé pour la zone Euro en Juillet alors que le mandat de la Banque Centrale Européenne est de limiter la progression à 2% au maximum). Dans ce cadre, la normalisation en cours de la politique monétaire sera très graduelle en Europe.

#### Les foncières européennes vont bénéficier de trois effets positifs :

- Le premier tient à l'enrichissement de l'offre avec l'augmentation de capital (qui s'apparente à une introduction en bourse compte tenu du caractère anecdotique de la cotation actuelle) de Carmila qui sera la troisième foncière de commerces européenne en taille après Unibail et Klépierre. Elle se caractérise positivement par son arrimage à des hypermarchés Carrefour (les ventes alimentaires ne progressent pas mais elles génèrent des flux récurrents dans les galeries marchandes adjacentes) et par un pipeline de développement qui, en relatif, n'est dépassé que par celui d'Altea.
- Le second tient au retour de la thématique des fusions acquisitions dans un secteur qui en a manqué cruellement ces dernières années (sauf sur le segment du résidentiel allemand). Après Blackstone offrant deux milliards d'euros pour acquérir la foncière de bureaux finlandaise Sponda, c'est Gecina qui rachète Eurosic pour une valorisation proche de l'ANR de sa cible, soit avec une prime de 20% sur les cours de bourse pré-opération. Cela permet la constitution de la plus grosse foncière de bureaux en Europe continentale qui offrira une alternative crédible aux investisseurs globaux préoccupés par les conséquences possibles du Brexit sur British Land et Land Securities.
- Le troisième, qui devrait apparaître dans quelques jours avec les publications des résultats semestriels, tiendra à l'amélioration des revenus locatifs à périmètre constant, à la poursuite de la baisse des coûts de financement et à une hausse sensible des valeurs d'Actif Net Réévalué. Nous avons déjà eu un aperçu de cette hausse pour Gecina qui a annoncé pour les six premiers mois de 2017 une progression de 25,6% de la valeur de son patrimoine résidentiel et de 6,5% pour ses actifs de bureaux à Paris.

Pour sa part, à la faveur d'une collecte redevenue nettement positive, votre fonds a continué de se renforcer sur des segments immobiliers alternatifs (Foncière Des Murs en hôtellerie) et sur des valeurs dont la décote nous paraît injustifiée (NSI aux Pays-Bas, Demire Real Estate en Allemagne, ANF Immobilier en France) tout en maintenant une poche de liquidité conséquente.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 10/07/2017

### 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.

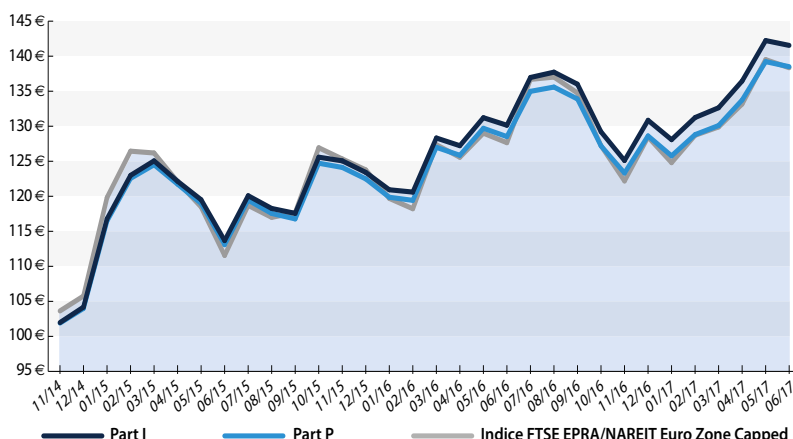
### OBJECTIF DU FONDS

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	12,8%	10,4%	10,4%
Performance	+8,4%	+8,8%	+7,8%
Ratio de Sharpe	-	0,88	0,78
Tracking error (risque relatif)	-	3,2%	3,2%
Alpha	-	2,1%	1,2%
Bêta	-	0,80	0,80

(\*) 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 30 juin 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 311,8	111 707,6
Valeur liquidative	1 415,4 €	138,6 €
Actif net	35 734 100 €	

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 30 juin 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>		Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	92%	Logements <sup>(2)</sup> 31%	Allemagne	30%
Livre sterling	5%	Commerces 31%	France	30%
Dollar américain	2%	Bureaux 25%	Espagne	10%
Franc suisse	1%	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	+38,6	+38,3%	100,00	Depuis l'origine	+41,5%	+38,3%	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	+4,1%	+4,8%	139,22	Mai 17	+4,2%	+4,8%	1 422,27
Juin 17	-0,5%	-0,8%	138,55	Juin 17	-0,5%	-0,8%	1 415,37
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>+7,7%</b>	<b>+7,7%</b>	<b>138,55</b>	<b>2017 YTD</b>	<b>+8,2%</b>	<b>+7,7%</b>	<b>1 415,37</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 30 juin 2017

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

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, SC, 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**



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**



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 30/06/2017. 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 juillet 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