

### COMMENTAIRE DE GESTION



#### UN ENVIRONNEMENT QUI DEMEURE TRÈS FAVORABLE AUX FONCIÈRES COTÉES

La conjoncture actuelle se marque par une **croissance économique résolument positive en Europe** mais qui **n'accélère plus** et surtout par **l'absence de pressions inflationnistes internes** qui tient à un niveau de chômage qui demeure élevé. **La Banque Centrale Européenne demeure donc accommodante et les marchés financiers n'anticipent pas de hausse des taux avant la fin de 2018.**

Les marchés financiers européens sont ainsi caractérisés aujourd'hui par une remise à l'honneur de la thématique *Growth* concentrée sur les valeurs domestiques et ils bénéficient d'un amenuisement des risques politiques et d'une situation relative qui s'améliore par rapport aux États-Unis ce qui entraîne des entrées de capitaux.

**Le compartiment des foncières en tire profit** : il est pleinement domestique, va engranger progressivement les effets d'une croissance modérée de l'activité et d'une confiance des acteurs économiques au plus haut. Par ailleurs, le contexte de taux permet aux foncières de continuer de travailler leur dette : à cet égard, Unibail-Rodamco a émis le 17 mai dernier deux obligations, une de 500 millions d'euros avec une maturité de 12 ans et un coupon fixe de 1.75 % et une autre du même montant avec une maturité de 20 ans et un coupon de 2 % (soit exactement le niveau de l'émission de même taille et de même durée du 16 avril 2016). Les fonds issus de cette émission permettront donc une nouvelle fois d'allonger la maturité moyenne de sa dette et de protéger la foncière contre les effets d'une remontée des taux.

Votre fonds a accompagné cette hausse tout en s'efforçant de maintenir une **discipline élevée par rapport aux niveaux de valorisation atteints**. C'est ainsi que nous avons réduit de moitié notre exposition aux foncières de Data Centers en mai, après un gain supérieur à 20 % par rapport à nos prix d'entrée.

En outre, **nous continuons de nous autoriser un degré de liberté élevé par rapport à notre indice de référence qui ne représente que 62 % de la pondération de votre fonds.**

Le secteur résidentiel allemand et les foncières espagnoles ont soutenu la progression de Sofidy Sélection 1 le mois dernier.

Nous avons reconstitué une ligne en Foncière des Murs qui tirera partie d'une conjoncture favorable à l'hôtellerie en Europe et accompagnera la transformation en cours des formats proposés à la clientèle. Nous avons par ailleurs continué de renforcer notre exposition au secteur de la logistique en Europe.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 14/06/2017

### 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.

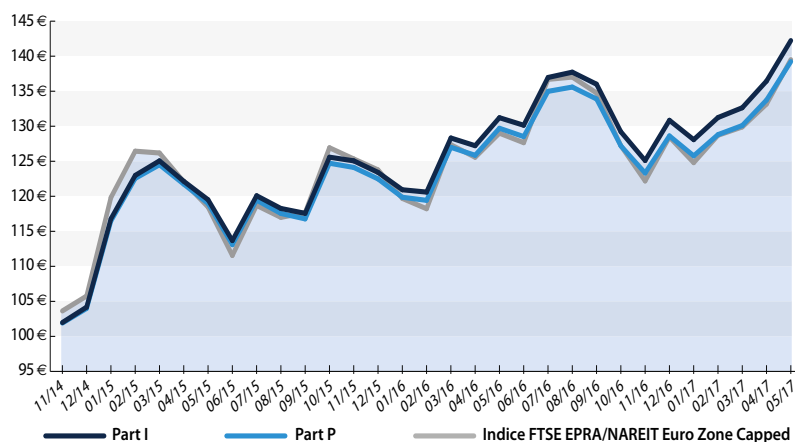
### OBJECTIF DU FONDS

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	14,4%	11,9%	11,9%
Performance	+8,1%	+8,4%	+7,3%
Ratio de Sharpe	-	0,74	0,65
Tracking error (risque relatif)	-	3,3%	3,3%
Alpha	-	1,8%	0,8%
Bêta	-	0,81	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 31 mai 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	13 731,5	102 866,1
Valeur liquidative	1 422,3 €	139,2 €
Actif net	33 851 768 €	

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 mai 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>		Géographique <sup>(1)</sup>		
Euros	89%	Logements <sup>(2)</sup>	31%	Allemagne	31%
Livre sterling	6%	Commerces	31%	France	31%
Dollar américain	3%	Bureaux	24%	Espagne	10%
Franc suisse	2%	Autres	15%	Pays-Bas	5%
				Autres	24%

(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	+39,2	+39,5%	100,00	Depuis l'origine	+42,2%	+39,5%	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				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>+8,2%</b>	<b>+8,6%</b>	<b>139,22</b>	<b>2017 YTD</b>	<b>+8,7%</b>	<b>+8,6%</b>	<b>1 422,27</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 31 mai 2017

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	5,9%	8,3%
Unibail-Rodamco	5,7%	10,0%
Vonovia	5,7%	9,1%
Merlin Properties	4,5%	4,0%
Klepierre	4,4%	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**



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 31/05/2017. 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 juin 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