

COMMENTAIRE DE GESTION



L'indice boursier de référence de l'immobilier en Eurozone (FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividende net réinvesti) a poursuivi sa reprise en avril avec une hausse de +4,1 % et une volatilité très faible revenue aux niveaux bas de l'an dernier. Au total, le segment est en hausse de +1,3 % depuis le début de l'année, attestant de sa grande résilience.

En termes de performance relative, contrairement aux deux précédents mois marqués par la surperformance du résidentiel allemand et de la thématique espagnole, **ce sont les valeurs considérées comme Value à l'image de Wereldhave ou de Mercialis qui se sont reprises après leur très mauvais parcours des derniers mois.** Nous pensons que cette tendance n'est pas durable et que la décote associée aux titres Value est le plus souvent justifiée.

Nous avons cependant tiré parti des hausses de WDP, Argan et Segro (logistique) et Interxion (foncière de Data Centers avec une exposition géographique strictement européenne).

L'annonce de l'offre publique d'échange de Beni Stabili par la Foncière des Régions nous a conduit à arbitrer notre position au bénéfice de cette dernière. Par ailleurs, nous avons réduit notre position en Hammerson après la suspension de l'offre sur Intu.

La perspective d'une lente remontée des taux en Europe est inchangée même si les marchés vont se préoccuper plus que de raison de décortiquer la sémantique employée par les banquiers centraux. Ces derniers pourraient apporter un peu plus de volatilité, génératrice de surperformance, sur les marchés. Au plan fondamental, le niveau de la prime de risque offerte par l'immobilier, et les hausses de loyers qui se généralisent sous l'effet d'une croissance soutenue tandis que l'indexation redevient un moteur de croissance, soutiendront le secteur dans les mois à venir.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 22/05/2018

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.

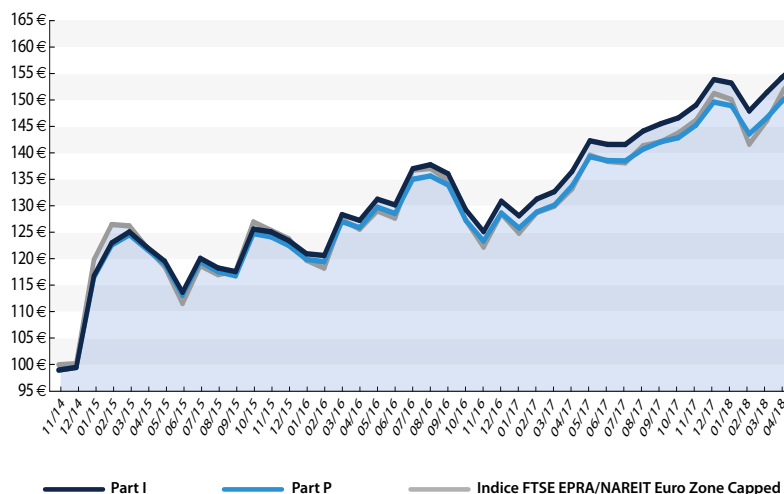
OBJECTIF DU FONDS

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
Performance	+14,9 %	+13,9 %	+12,6 %
Volatilité	10,9 %	8,4 %	8,4 %
Ratio de Sharpe	-	1,69	1,55
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	3,5 %
Alpha	-	2,8 %	1,6 %
Bêta	-	0,75	0,74

(*) 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 avril 2018

	Part I	Part P
Nombre de parts	15 757,7	188 497,2
Valeur liquidative	1 554,16 €	150,58 €
Actif net	52 874 692 €	

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 30 avril 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros 89,0 %	Logements ⁽²⁾ 33 %	Allemagne 35 %
Livre sterling 8,7 %	Commerces 28 %	France 28 %
Dollar américain 2,4 %	Bureaux 18 %	Espagne 11 %
	Autres 21 %	Royaume-Uni 7 %
		Autres 19 %

(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	+50,6 %	+53,1 %	100,00	Depuis l'origine	+55,4 %	+53,1 %	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
2017	+16,3 %	+17,6 %	149,53	2017	+17,5 %	+17,6 %	1 537,78
Janvier 18	-0,2 %	-0,1 %	149,21	Janvier 18	-0,1 %	-0,1 %	1 535,90
Février 18	-3,9 %	-5,6 %	143,37	Février 18	-3,8 %	-5,6 %	1 477,02
Mars 18	+2,3 %	+3,2 %	146,65	Mars 18	+2,4 %	+3,2 %	1 512,20
Avril 18	+2,7 %	+4,1 %	150,58	Avril 18	+2,8 %	+4,1 %	1 554,16
Mai 18				Mai 18			
Juin 18				Juin 18			
Juillet 18				Juillet 18			
Août 18				Août 18			
Septembre 18				Septembre 18			
Octobre 18				Octobre 18			
Novembre 18				Novembre 18			
Décembre 18				Décembre 18			
2018 YTD	+0,7 %	+1,3 %	150,58	2018 YTD	+1,1 %	+1,3 %	1 554,16

(*) 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 avril 2018

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	7,9 %	10,2 %
Vonovia	7,2 %	9,6 %
Deutsche Wohnen	6,3 %	8,7 %
Altea	4,4 %	0,0 %
Klépierre	4,3 %	6,6 %

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. **Premier acteur indépendant** sur le marché des SCPI* avec **4,5 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 4 100 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 www.sofidy.com



Suivez-nous :

- www.twitter.com/sofidy
- www.linkedin.com/company/groupe-sofidy
- www.youtube.com/sofidy
- 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 30/04/2018. 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 2018. 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