

COMMENTAIRE DE GESTION



L'IMMOBILIER COTÉ DEMEURE PLUS QU'AMAI EN 2018 UN VECTEUR DE RENDEMENT POUR LES INVESTISSEURS

Nous vous souhaitons une très bonne année 2018 et vous assurons que nous mettrons tout en œuvre pour continuer de mériter votre confiance !

À cet égard, nous vous rappelons que votre fonds a progressé en 2017 de +17,53 % pour la part I et de +16,26 % pour la part P (soit une progression de respectivement, +53,8 % et +49,5 % depuis sa création en novembre 2014). En outre, SOFIDY Sélection 1 a obtenu après trois ans d'existence le plus haut niveau de notation (cinq étoiles) de la part de Morningstar, ce qui constitue une reconnaissance objective d'un couple performance/volatilité favorable.

Enfin, à compter de l'entrée en vigueur de la réglementation MIF II le 3 janvier dernier, SOFIDY a décidé de prendre à sa charge la rémunération des frais de recherche fournis par les intermédiaires avec lesquels votre fonds travaille, ce qui améliorera sa performance toutes choses égales par ailleurs.

1 - L'avantage comparatif du rendement offert par l'immobilier coté va demeurer central cette année.

Notre scénario central demeure celui d'une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne qui sera accommodante pour longtemps alors que le risque d'une inflation des coûts salariaux dans le cadre de nos économies de plus en plus mondialisées demeure faible.

La remontée très lente des taux d'intérêt n'affectera pas la performance des foncières sur la période alors qu'elles sont bien protégées par leur passif (niveau de dette abaissé, durée plus longue et taux fixe) et que la prime de risque est historiquement élevée (entre 250 et 350 points de base sur le Prime selon les pays et les secteurs d'activité).

L'appétit pour le rendement demeure un moteur puissant pour les investisseurs et, pour ces derniers, l'immobilier coté est un vecteur incontournable (le rendement synthétique 2017 estimé des participations de votre fonds est actuellement supérieur à 3,7 %) d'autant qu'il offre généralement une bonne protection via l'indexation face à tout risque de remontée des prix à long terme.

Enfin, en France, la loi de finance pour 2018 a finalement acté que les participations inférieures à 5 % du capital des sociétés d'investissement immobilières cotées (SIICs) étaient exclues de l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

2 - Notre choix de valeurs pour 2018 :

Notre choix de valeurs continuera de privilégier :

1/ Les foncières cotées dont la stratégie est fondée sur la transformation des actifs en portefeuille. La création de valeur induite est cristallisée par la mise en œuvre de politiques affirmées de rotation de patrimoine permises par un marché de l'investissement animé à l'achat par des investisseurs qui privilégient la perception sur longue période de loyers sans risque locatif,

2/ Des secteurs de croissance porteurs où la détention de foncier s'enrichit de plus en plus d'une activité de services (logistique, hôtellerie et para-hôtellerie, infrastructures et le résidentiel allemand qui continue d'afficher le meilleur couple rendement/risque malgré des valorisations ponctuellement tendues auxquels nous sommes attentifs).

Nous considérons en outre que le secteur qui a enregistré ces dernières semaines une vague d'opérations de fusions/acquisitions sans précédent (Unibail-Rodamco/Westfield ; Hammerson/Intu ; Colonial/Axiare ; Vonovia/Buwog) continuera d'être animé par des mouvements de concentration. Il devrait également s'enrichir de nouvelles thématiques (reconstitution d'un segment résidentiel coté sain en Espagne).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 15/01/2018

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.

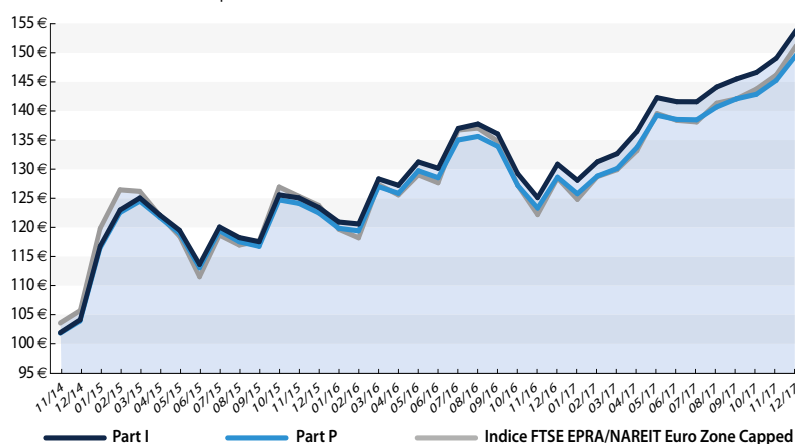
OBJECTIF DU FONDS

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	+17,6%	+17,5%	+16,3%
Volatilité	9,6%	7,5%	7,4%
Ratio de Sharpe	-	2,38	2,25
Tracking error (risque relatif)	-	2,8%	3,0%
Alpha	-	4,1%	3,1%
Bêta	-	0,77	0,75

(*) 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 29 décembre 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	13 025,7	142 328,0
Valeur liquidative	1 537,78 €	149,53 €
Actif net	41 314 332 €	

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 29 décembre 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾		
Euros	94%	Commerces	31%	France	33%
Livre sterling	4%	Logements ⁽²⁾	30%	Allemagne	32%
Dollar américain	1%	Bureaux	24%	Espagne	11%
Franc suisse	1%	Autres	15%	Italie	7%
				Autres	18%

(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	+49,5%	+51,1%	100,00	Depuis l'origine	+53,8%	+51,1%	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
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	-0,1%	-0,2%	138,44	Juillet 17	-0,0%	-0,2%	1 415,26
août 17	+1,6%	+2,3%	140,63	août 17	+1,8%	+2,3%	1 440,48
Septembre 17	+1,0%	+0,5%	142,04	Septembre 17	+1,0%	+0,5%	1 454,38
Octobre 17	+0,5%	+1,2%	142,81	Octobre 17	+0,8%	+1,2%	1 465,49
Novembre 17	+1,5%	+1,7%	145,02	Novembre 17	+1,7%	+1,7%	1 489,69
Décembre 17	+3,1%	+3,4%	149,53	Décembre 17	+3,2%	+3,4%	1 537,78
2017 YTD	+16,3%	+17,6%	149,53	2017 YTD	+17,5%	+17,6%	1 537,78

(*) 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 29 décembre 2017

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	6,4%	9,3%
Vonovia	5,8%	9,0%
Deutsche Wohnen	5,4%	7,8%
Altea	5,1%	0,0%
Klépierre	5,1%	7,2%

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 plus 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 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 29/12/2017. 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 janvier 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