

### COMMENTAIRE DE GESTION



#### SOFIDY SÉLECTION 1 A TROIS ANS !

Votre fonds a franchi à la hausse le cap des quarante millions d'encours à la fin du mois d'octobre. Lancé le 4 novembre 2014, il affiche sur trois ans une performance annualisée de +14,36 %, ce qui en fait le meilleur fonds de sa catégorie (Immobilier indirect zone euro selon la classification Morningstar). La performance relative (pour la part institutionnelle) par rapport à l'indice FTSE EPRA Eurozone dividendes nets réinvestis est pour sa part positive de +3,21 %.

Les moteurs de la performance sur ces trois ans ont été :

**1 - Le segment du logement en Allemagne** (32 % de l'indice de référence FTSE EPRA) a représenté 31,8 % de la performance du fonds depuis l'origine.

**2 - Les sociétés foncières assises sur des actifs immobiliers alternatifs** (résidences étudiantes, logistique, hôtellerie, stockage pour les particuliers, data centers et infrastructures de télécommunication), qui enregistrent en moyenne des taux de croissance structurels bien supérieurs à ceux des secteurs immobiliers traditionnels, constituent la marque de fabrique de votre fonds : elles représentent en moyenne 15 % de son encours et ont contribué à hauteur de 21,6 % à la performance.

**3 - La thématique Value** n'est pas au cœur de notre approche d'investissement. Néanmoins nous pouvons investir dans des sociétés dont la nouvelle approche d'investissement, souvent liée à un changement de management, induit une probabilité de « recovery » à nos yeux et nous conduit à juger le niveau de décote comme anormal. Nos deux meilleurs investissements à cet égard ont été, sur la période, Deutsche Office depuis lors rachetée par Alstria (secteur du bureau en Allemagne) et NSI aux Pays-Bas désormais largement recentrée sur le segment du bureau sur son marché domestique. Globalement, la contribution à la performance de votre fonds de cette thématique ressort à +10,4 % sur la période.

Cette performance importante a été acquise dans un souci de maîtrise du risque et de protection de nos porteurs de parts, notamment en cas de baisse du marché.

Cette exigence de gestion se traduit par une volatilité structurellement et sensiblement inférieure à celle de son indice de référence. Ainsi, elle atteint, fin octobre 2017, 8,9 % sur un an glissant pour la Part P, alors que l'indice de référence présente une volatilité de 11,1 %.

Cela traduit notre volonté de limiter l'exposition de nos porteurs de parts aux fluctuations des cycles boursiers. Le bêta du fonds SOFIDY Sélection 1, qui mesure la sensibilité de la performance du fonds à celle du marché, ne dépasse jamais 0,8 sur longue période (0,78 fin octobre 2017).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 13/11/2017

### 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.

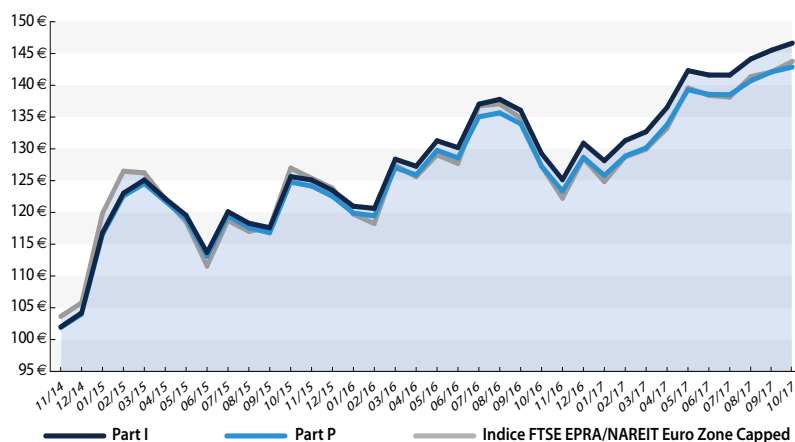
### OBJECTIF DU FONDS

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
Performance	+13,0%	+13,4%	+12,3%
Volatilité	11,1%	8,9%	8,9%
Ratio de Sharpe	-	1,56	1,42
Tracking error (risque relatif)	-	3,1%	3,1%
Alpha	-	3,4%	2,3%
Bêta	-	0,78	0,78

(\*) 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.

**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 octobre 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 018,0	133 802,1
Valeur liquidative	1 465,49 €	142,81 €
Actif net	39 651 955 €	

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 octobre 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>		Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	94%	Logements <sup>(2)</sup> 34%	Allemagne	34%
Livre sterling	4%	Commerces 29%	France	32%
Dollar américain	1%	Bureaux 25%	Espagne	9%
Franc suisse	1%	Autres 12%	pays-Bas	5%
			Autres	20%

(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	+42,8%	+43,7%	100,00	Depuis l'origine	+46,5%	+43,7%	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				Novembre 17			
Décembre 17				Décembre 17			
<b>2017 YTD</b>	<b>+11,0%</b>	<b>+11,9%</b>	<b>142,81</b>	<b>2017 YTD</b>	<b>+12,0%</b>	<b>+11,9%</b>	<b>1 465,49</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 octobre 2017

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	6,8%	8,2%
Vonovia	6,6%	9,3%
Unibail-Rodamco	6,2%	10,0%
Gecina	5,5%	6,2%
Foncière des Régions	4,4%	3,8%

## 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](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 31/10/2017. 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 novembre 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