

COMMENTAIRE DE GESTION



LE BILAN DES PUBLICATIONS SEMESTRIELLES : LE RÉSIDENTIEL ALLEMAND CONTINUE DE MENER LE BAL / VISIBILITÉ ET ATTRACTIVITÉ DANS UN ENVIRONNEMENT DE TAUX BAS CONFIRMÉES

Si l'on tente une comparaison entre les grands secteurs Bureaux, Commerces et Logements à la lumière de leurs derniers résultats semestriels, il en ressort :

1) Une croissance organique mesurée qui ressort sur un an glissant à +2,3 % en moyenne pour notre échantillon de huit foncières de commerce, +1 % pour notre échantillon de huit foncières de bureaux (ce qui marque le début d'une inflexion positive) et +3,7 % sur notre échantillon de cinq foncières exclusivement exposées au résidentiel en Allemagne.

Le segment du bureau est certes le plus exposé à la conjoncture mais la durée moyenne des baux, supérieure à cinq ans, et la baisse des loyers économiques au cours des dernières années (qui vient juste de s'interrompre sur le segment Prime) en limitent l'impact instantané. Le résidentiel allemand bénéficie à plein par contre de revalorisations locatives permises par la réglementation et va continuer d'en tirer parti à coup sûr. **Le couple visibilité / croissance est donc clairement favorable à ce segment.**

À noter que le principal travail immobilier des foncières cotées au cours des dernières années qui consiste à travailler leurs actifs (extensions, rénovations, rotation des locataires pour les meilleurs centres commerciaux, travail lourd de restructuration sur des immeubles vidés à dessein pour les foncières de bureaux, programmes de cessions accrus sur les deux segments) nous paraît particulièrement pertinent dans ce cadre.

Enfin, les foncières présentes sur des secteurs alternatifs qui représentent globalement 17 % de l'actif de votre fonds enregistrent des performances toujours clairement supérieures : nous en voulons pour preuve l'exemple de la plus grande foncière européenne de logistique, Segro, qui a publié une croissance de ses revenus locatifs de +3,9 % à périmètre constant dont +5,9 % au Royaume-Uni.

2) La structure financière des meilleurs acteurs apparaît par contre similaire quels que soient les secteurs d'activité et se caractérise par un niveau d'endettement modéré avec un coût bas et sécurisé sur une longue période : Unibail a un niveau d'endettement qui représente 33 % de son Actif Net Réévalué, vs 37 % pour la foncière résidentielle Deutsche Wohnen et 29,4 % pour la première foncière de bureaux européenne Gecina.

Les durations des dettes de ces trois acteurs se montent respectivement à 7,4, 8 et 8,6 ans tandis que leur coût moyen ressort respectivement à 1,4 % pour Unibail et Deutsche Wohnen et 2,1 % pour Gecina (1,6 % pour la dette tirée).

3) Les progressions de valeur par action demeurent dynamiques avec une nette prime pour le segment Prime en bureau qui constitue la plus grande part du marché de l'investissement : L'ANR par action de Gecina a ainsi progressé de +15,1 % sur les six premiers mois vs +6,3 % pour celui d'Unibail-Rodamco et +6 % pour Deutsche Wohnen.

La prime de risque constatée par rapport à l'obligation d'État générique (10 ans allemand) est élevée (3,9 % pour Unibail-Rodamco, soit le niveau le plus important constaté sur les dix dernières années) et protectrice pour l'avenir.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 23/08/2017

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.

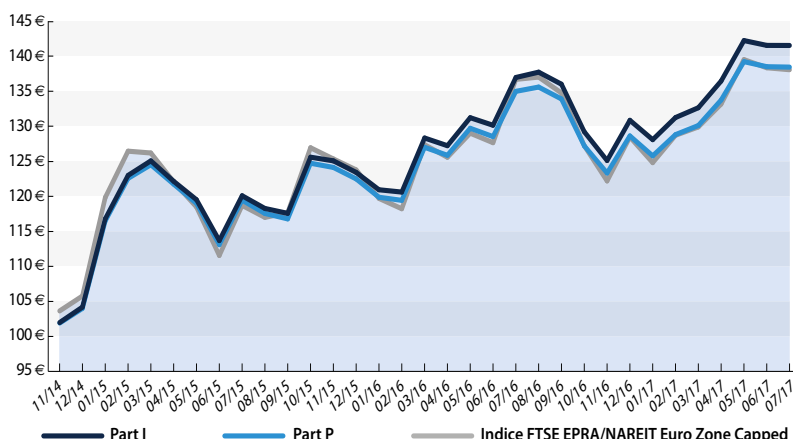
OBJECTIF DU FONDS

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	12,4%	10,1%	10,1%
Performance	+1,0%	+3,3%	+2,6%
Ratio de Sharpe	-	0,37	0,29
Tracking error (risque relatif)	-	3,1%	3,1%
Alpha	-	2,6%	1,8%
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 31 juillet 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 454,5	116 789,8
Valeur liquidative	1 415,26 €	138,44 €
Actif net	36 625 537 €	

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 juillet 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	92%	Commerces 31%	France	33%
Livre sterling	5%	Logements ⁽²⁾ 31%	Allemagne	30%
Dollar américain	2%	Bureaux 25%	Espagne	10%
Franc suisse	1%	Autres 13%	Pays-Bas	5%
			Autres	21%

(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	+38,4%	+38,1%	100,00	Depuis l'origine	+41,5%	+38,1%	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
Jun 17	-0,5%	-0,8%	138,55	Jun 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				Août 17			
Septembre 17				Septembre 17			
Octobre 17				Octobre 17			
Novembre 17				Novembre 17			
Décembre 17				Décembre 17			
2017 YTD	+7,6%	+7,5%	138,44	2017 YTD	+8,2%	+7,5%	1 415,26

(*) 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 juillet 2017

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	6,3%	9,4%
Vonovia	5,3%	8,9%
Deutsche Wohnen	5,2%	7,9%
Gecina	4,9%	6,7%
Merlin Properties	4,4%	4,1%

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 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
- 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 31/07/2017. 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 août 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