

COMMENTAIRE DE GESTION



2017 : ENCORE UNE ANNÉE FAVORABLE À L'IMMOBILIER COTÉ !

L'indice sous-jacent FTSE EPRA Eurostoxx, dividende net réinvesti, a progressé de +13,75 % depuis le début de 2017, illustrant cette année encore la résilience de la performance des foncières cotées (la hausse moyenne annuelle ressort à +13,5 % sur les vingt dernières années selon l'IEIF).

Cette bonne performance tient selon nous aux éléments suivants :

1 - La prise en compte par les marchés d'un durcissement graduel sur très longue période des politiques monétaires en Europe alors même que la prime de risque, qui mesure l'écart de rentabilité entre le taux offert par les emprunts d'État (0,29 % pour le Bund allemand à dix ans) et le rendement des actifs immobiliers Prime (en Europe, 3,8 % pour les centres commerciaux générant les flux les plus élevés et 3,1 % pour les meilleurs immeubles de bureaux selon une compilation d'études CBRE), est au plus haut depuis ces dix dernières années.

2 - La sensibilité des foncières aux perspectives de croissance en Europe continentale (et l'indexation des loyers - sauf pour le segment résidentiel en Allemagne - qui assure une protection contre tout regain futur de l'inflation), qui s'est déjà traduite en France par une atténuation des mesures d'accompagnement lors des prises à bail et en Allemagne par une progression des loyers économiques dans les métropoles, alors même que les taux de vacance pour les immeubles modernes se réduisent dans l'ensemble de la zone.

3 - Une thématique Fusions/ Acquisitions enfin à l'oeuvre dans le secteur. 2017 aura vu à cet égard quatre opérations importantes, deux dans les bureaux qui ont concerné Sponda en Finlande et Axiare en Espagne à des niveaux voisins de l'ANR EPRA et deux toutes récentes dans les centres commerciaux :

- La première concerne deux acteurs paneuropéens : Hammerson a déposé une offre d'achat en titres sur Intu Properties avec une décote limitée de 5 % sur l'ANR de la cible (source *Exane BNP Paribas*) alors même que cette dernière société est essentiellement présente au Royaume-Uni, un marché fragilisé par le ralentissement de la croissance sous l'effet du Brexit, une densité commerciale élevée et par le développement du commerce électronique.
- La seconde, qui va donner naissance au leader mondial des centres commerciaux, conduira à la prise de contrôle par Unibail-Rodamco de Westfield avec une prime de +7,4 % sur la valeur d'expertise estimée incluant les développements en cours (source *GSA*).

Si l'on s'intéresse aux titres qui ont enregistré les variations les plus importantes au sein de l'indice de référence, il en ressort une nette surperformance :

1 - Des valeurs d'Europe du Sud (IGD, commerce en Italie : +81,8 %, Beni Stabili, bureaux en Italie : +62,6 %, Axiare, bureaux en Espagne : +42,9 %, Hispania, hôtellerie de vacances en Espagne : +38,8 %).

2 - Du résidentiel allemand une nouvelle fois (Ado Properties, pure player berlinois : +38 %, Vonovia, leader sur ce segment et second poids de l'indice de référence dont il représente 9,6 % : +32,4 %, Deutsche Wohnen, logement avec une prédominance de Berlin et résidences pour personnes âgées : +29,5 %).

3 - Des bureaux (Technopolis en Finlande : +38,2 %, Dic Asset AG en Allemagne : +31,8 %, NSI aux Pays-Bas : +29,5 %, Icade en France : +27,5 %).

En sens inverse, on notera la **sous performance des valeurs de commerce** (Deutsche EuroShop en Allemagne : -10 %, Carmila : -4,9 %, Unibail-Rodamco : +6,8 %, Klépierre : +3,3 %).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 14/12/2017

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.

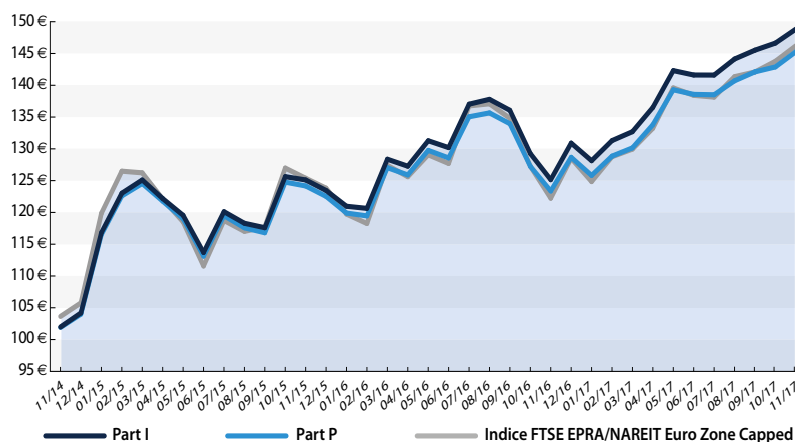
OBJECTIF DU FONDS

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	+19,6%	+19,1%	+17,6%
Volatilité	10,0%	8,0%	7,9%
Ratio de Sharpe	-	2,42	2,26
Tracking error (risque relatif)	-	2,8%	3,0%
Alpha	-	3,9%	2,6%
Bêta	-	0,78	0,77

(*) 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 novembre 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	12 933,4	136 154,3
Valeur liquidative	1 489,69 €	145,02 €
Actif net	39 012 986 €	

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 30 novembre 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	94%	Logements ⁽²⁾ 31%	Allemagne	33%
Livre sterling	3%	Commerces 31%	France	32%
Dollar américain	1%	Bureaux 26%	Espagne	11%
Franc suisse	1%	Autres 13%	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	+45,0%	+46,1%	100,00	Depuis l'origine	+49,0%	+46,1%	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				Décembre 17			
2017 YTD	+12,8%	+13,7%	145,02	2017 YTD	+13,8%	+13,7%	1 489,69

(*) 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 novembre 2017

	Fonds	Indice
Vonovia	6,1%	9,6%
Unibail-Rodamco	6,1%	9,8%
Deutsche Wohnen	5,8%	8,2%
Gecina	5,5%	6,1%
Klépierre	5,1%	6,9%

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 30/11/2017. 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 décembre 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