

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français | Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION



COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1 - AOÛT 2018 : L'IMMOBILIER COTÉ : UNE ASSURANCE TOUS RISQUES

Le segment de l'immobilier coté se caractérise au sein de l'univers des valeurs mobilières par sa bonne visibilité caractérisée par : des baux longs, l'indexation des loyers sur l'inflation, pas d'exposition directe au risque sur les devises, un sous-jacent réel régulièrement mesuré par des valorisations indépendantes et surtout une absence totale dans le débat du commerce international.

C'est bien cette recherche de visibilité et une aversion extrême envers toute incertitude qui expliquent la surperformance relative de l'immobilier coté depuis le début de l'année et qui ont guidé les investisseurs dans leur allocation sur les valeurs de cette catégorie. 2018 se marque ainsi, même dans cet univers qui leur est a priori favorable, par une nouvelle déroute des investisseurs en quête de valeurs décotées et un fort succès des investisseurs à la recherche de valeurs de croissance.

La performance de votre fonds depuis le début de l'année reflète cette tendance : les contributions de quatre des cinq valeurs les plus haussières viennent du résidentiel allemand, Deutsche Wohnen (+20,4 % dividende net réinvesti) expliquant à elle seule le tiers de la contribution positive. Neuf des vingt premières hausses sont par ailleurs issues des segments dits « alternatifs » (logistique, foncières technologiques Cloud et antennes mobiles, résidences étudiantes) qui sont assis sur des tendances sous-jacentes de long terme très favorables.

A l'inverse, **huit des dix plus fortes baisses concernent les foncières de commerce malgré des résultats honorables** sur le premier semestre. Il est paradoxal à cet égard que la hausse des loyers à périmètre constant de Unibail-Rodamco-Westfield (+ 4,3 %) ait été sur la période supérieure à celle dont a bénéficié le leader de l'immobilier résidentiel en Allemagne Vonovia (+ 4,0 %). L'immobilier de commerce est en effet entaché par un questionnement lancinant sur les conséquences pour le commerce physique du développement inéluctable d'un modèle de vente multicanal (physique plus électronique).

Cette tendance à payer toujours plus loin la croissance attendue et à ne pas s'attendrir sur certaines valorisations basses ne va probablement pas s'inverser tant que les taux réels sans risque (le Bund 10 ans en Allemagne) demeureront négatifs ou qu'un acteur coté sur le segment du commerce ne fera pas l'objet d'une offre de rachat à un prix voisin des ANR publiés.

Votre fonds, sous-pondéré globalement sur le commerce, n'en demeure pas moins investi significativement sur quelques foncières de commerce dont le modèle de développement et/ou les valorisations nous paraissent toujours porteuses de plus-values élevées à moyen terme.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 10/09/2018

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SA		
Gérant	Laurent Saint Aubin		
Date de création	Novembre 2014		
Nature juridique	FCP		
Code ISIN	Part P	FR0011694256	
	Part C	FR0013349297	
	Part I	FR0011694264	
	Part GI	FR0013349289	
Classification AMF	Actions de l'Union Européenne		
Sous-classe d'actifs	Thématische		
Indice de référence	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped		
Horizon de placement	> 5 ans		
Échelle de risque	1	2	3
Échelle de risque	4	5	6
Échelle de risque	7		
Éligible Assurance vie	Oui		
Éligible PEA	Non		

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de gestion TTC	Part P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part GI	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part GI	Jusqu'à 1 %
Commission de surperformance**	20 %	
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part C	1 part
	Part I	100 parts
	Part GI	100 parts

* 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.

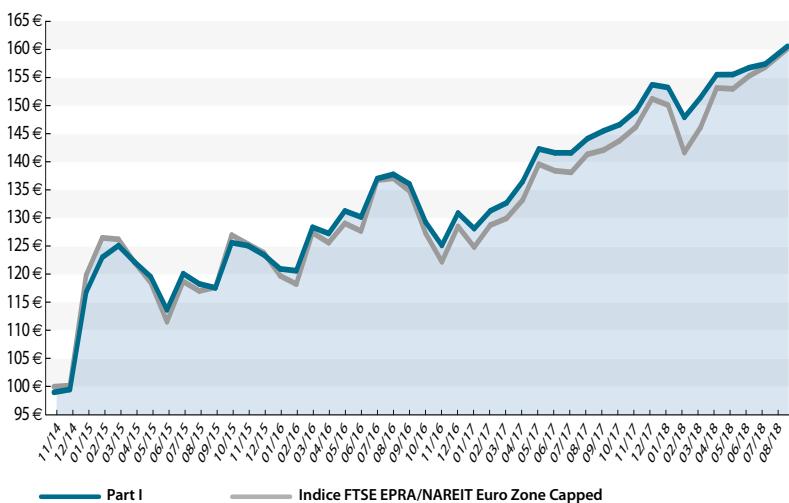
OBJECTIF DU FONDS

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.



HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2015*	2016*	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD
Part P	+54,6%	+17,8%	+5,0%	+16,3%	-0,2%	-3,9%	+2,3%	+2,7%	-0,2%	+0,8%	+0,3%	+1,7%					+3,4%
Indice	+59,7%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%					+5,7%
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	149,21	143,37	146,65	150,58	150,32	151,51	151,99	154,58					154,58
	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2015*	2016*	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD
Part I	+60,1%	+18,5%	+6,0%	+17,5%	-0,1%	-3,8%	+2,4%	+2,8%	-0,1%	+0,9%	+0,4%	+1,8%					+4,1%
Indice	+59,7%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%					+5,7%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 537,78	1 535,90	1 477,02	1 512,20	1 554,16	1 552,96	1 566,64	1 573,14	1 601,34					1 601,34
	Depuis l'origine ⁽²⁾	2015*	2016*	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD⁽²⁾
Part GI	+1,8%	n.a.	-0,3%	+1,8%					-0,3%								
Indice	+1,9%	n.a.	+1,0%	+1,9%					-0,5%								
VL (€)	10 000,00										9 972,98	10 151,01					10 151,01
	Depuis l'origine ⁽³⁾	2015*	2016*	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD⁽³⁾
Part C	-	n.a.	+0,3%	+1,8%					+0,3%								
Indice	-	n.a.	+1,0%	+1,9%					+0,4%								
VL (€)	100,00										100,27	102,05					102,05

(1) Depuis le 04/11/2014. (2) Depuis le 26/07/2018. (3) Depuis le 19/07/2018.

* 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.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE^{(*)⁽¹⁾}

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Performance	+13,0 %	+11,2 %	+9,9 %
Volatilité	10,3 %	7,9 %	7,8 %
Ratio de Sharpe	-	1,45	1,31
Tracking error (risque relatif)	-	3,2 %	7,8 %
Alpha	-	1,6 %	0,4 %
Béta	-	0,74	0,74

(1) Hors parts GI et C qui ont été créées il y a moins d'un an.

(*)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 août 2018

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 629,2	175 607,6	713,2	482,7
Valeur liquidative	1 601,34 €	154,58 €	10 151,01 €	102,05 €
Actif net		54 660 975 €		

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 août 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	90,8 %	Logements ⁽²⁾ 39 %
Livre sterling	6,9 %	Commerces 23 %
Dollar américain	2,3 %	Bureaux 17 %
		Autres 21 %
		Royaume-Uni 6 %
		Autres 16 %

(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.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 31 août 2018	Fonds	Indice
Vonovia	8,8 %	9,7 %
Unibail-Rodamco	7,8 %	9,3 %
Deutsche Wohnen	7,4 %	8,5 %
LEG Immobilien	4,8 %	4,4 %
Gecina	4,6 %	6,9 %

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, 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 **50 000 épargnantes**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 100 actifs immobiliers.

* Source : IEIF.



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

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 31/08/2018. 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 septembre 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