



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1 - DÉCEMBRE 2018 : VERS UN RETOUR DANS LES CLOUS EN 2019

Pour la première fois depuis 2011, l'immobilier coté européen a enregistré en 2018 une performance négative sous l'effet du recul des marchés d'actions, particulièrement accentué sur les petites et moyennes valeurs, et de l'incertitude des investisseurs quant aux conséquences sur les taux de marché de l'intention des banques centrales d'arrêter progressivement les injections de liquidités dans l'économie.

La performance relative positive (-7,5 % vs -10,8 % pour l'indice Eurostoxx 600) illustre la visibilité structurelle du secteur en termes d'exposition au cycle économique, de protection contre l'inflation et surtout de valorisation (les Actifs Nets Réévalués des foncières cotées sont déterminés en fonction des transactions réelles constatées sur le marché physique).

Nous attendons un rattrapage des cours en ce début d'année dans la perspective de publications de résultats encourageants.

Les contributeurs négatifs de la performance de votre fonds en 2018 ont été constitués à plus de 90 % par les foncières de commerce (sur lesquelles nous sommes globalement sous pondérés), au premier rang desquelles Unibail-Rodamco-Westfield sur laquelle nous avons conservé une position importante considérant que la baisse spectaculaire de son cours était décorrélée de la valeur de marché de ses actifs.

Les contributions positives sont venues en premier lieu du résidentiel allemand, mais également des foncières de logistique et de trois dossiers sur lesquelles des OPA ou des blocs importants se sont échangés au-dessus des cours de bourse (Hispania, Demire Real Estate et Société Foncière Lyonnaise).

Pour 2019, le retour dans les clous que nous anticipons se fonde i/ sur une décote sur ANR 2018 estimée de 13 % (source SOFIDY) ii/ alors même que le consensus des analystes sur les premières publications 2018 (Klépierre sera la première grande foncière à publier le 6 février prochain après bourse) est solide. Selon les estimations de Green Street Advisors, la croissance pour les foncières de bureau devrait s'établir (à périmètre constant) entre 0 et +5 %, les ANR progressant de +3 à +8 %. Pour les foncières de commerce, l'évolution des loyers devrait s'échelonner entre -1 et +3 %, les ANR demeurant globalement stables (entre -5 et +3 %). Enfin, le résidentiel allemand verrait ses ANR progresser de +6 à +11 %, les loyers à périmètre constant progressant de +3 à +4.5 %.

Notre stratégie d'investissement consiste à surpondérer les foncières de bureaux allemandes, tout en maintenant une exposition significative au résidentiel Outre-Rhin et à la logistique malgré des valorisations tendues en termes relatifs.

Enfin, nous entendons toujours conserver une poche de liquidité élevée pour tirer partie de la volatilité des marchés d'Actions.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 11/01/2019

### 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 Gl	FR0013349289
Agrément AMF	N° FCP20140073	
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 P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part Gl	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part Gl	Jusqu'à 1 %
Commission de surperformance**	20 %	
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part C	1 part
	Part I	100 parts
	Part Gl	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.

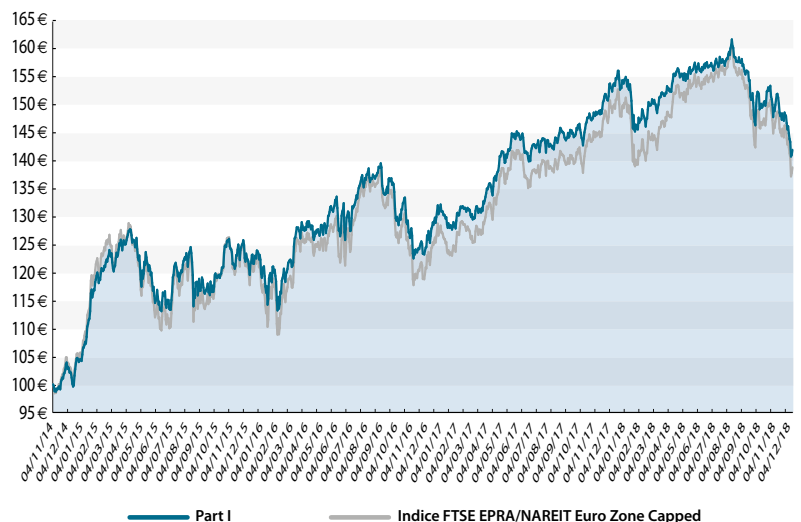
### OBJECTIF DU FONDS

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 <sup>(1)</sup>	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
<b>Part P</b>	+36,4%	+17,8%	+5,0%	+16,3%	-0,2%	-3,9%	+2,3%	+2,7%	-0,2%	+0,8%	+0,3%	+1,7%	-2,8%	-3,6%	-0,3%	-5,6%	<b>-8,8%</b>
<b>Indice</b>	+39,8%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-6,0%	<b>-7,5%</b>
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>	<b>122,48</b>	<b>128,62</b>	<b>149,53</b>	<b>149,21</b>	<b>143,37</b>	<b>146,65</b>	<b>150,58</b>	<b>150,32</b>	<b>151,51</b>	<b>151,99</b>	<b>154,58</b>	<b>150,30</b>	<b>144,93</b>	<b>144,53</b>	<b>136,43</b>	<b>136,43</b>
<b>Part I</b>	+41,9%	+18,5%	+6,0%	+17,5%	-0,1%	-3,8%	+2,4%	+2,8%	-0,1%	+0,9%	+0,4%	+1,8%	-2,7%	-3,5%	-0,2%	-5,5%	<b>-7,8%</b>
<b>Indice</b>	+39,8%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-6,0%	<b>-7,5%</b>
<b>VL (€)</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 234,05</b>	<b>1 308,47</b>	<b>1 537,78</b>	<b>1 535,90</b>	<b>1 477,02</b>	<b>1 512,20</b>	<b>1 554,16</b>	<b>1 552,96</b>	<b>1 566,64</b>	<b>1 573,14</b>	<b>1 601,34</b>	<b>1 558,36</b>	<b>1 504,13</b>	<b>1 501,36</b>	<b>1 418,60</b>	<b>1 418,60</b>
<b>Part GI</b>	-9,9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	-0,3%	+1,8%	-2,6%	-3,4%	-0,2%	-5,5%	<b>-9,9%</b>
<b>Indice</b>	-11,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-6,0%	<b>-11,2%</b>
<b>VL (€)</b>	<b>10 000,00</b>										<b>9 972,98</b>	<b>10 151,01</b>	<b>9 884,48</b>	<b>9 543,54</b>	<b>9 528,69</b>	<b>9 006,08</b>	<b>9 006,08</b>
<b>Part C</b>	-9,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	+0,3%	+1,8%	-2,7%	-3,5%	-0,2%	-5,5%	<b>-9,7%</b>
<b>Indice</b>	-10,5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-6,0%	<b>-10,5%</b>
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>										<b>100,27</b>	<b>102,05</b>	<b>99,27</b>	<b>95,80</b>	<b>95,60</b>	<b>90,32</b>	<b>90,32</b>

(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	-7,5%	-7,8%	-8,8%
Volatilité	11,9%	9,5%	9,5%
Ratio de Sharpe	-	-0,78	-0,88
Tracking error (risque relatif)	-	3,3%	3,4%
Alpha	-	-1,8%	-2,8%
Bêta	-	0,78	0,78

(1) Hors parts GI et C qui ont été créés 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.

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 31 décembre 2018	Fonds	Indice
Vonovia	7,9%	9,9%
Unibail-Rodamco	7,4%	8,9%
LEG Immobilien	6,5%	5,9%
Deutsche Wohnen	5,8%	8,1%
Gecina	4,8%	6,8%

## 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 **4,8 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 épargnants**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale du groupe TIKEHAU Capital. \* Source : IEIF.

## DONNEES DE L'OPCVM

au 31 décembre 2018

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 497,3	200 564,7	953,7	28 802,3
Valeur liquidative	1 418,60 €	136,43 €	9 006,08 €	90,32 €
Actif net	54 865 037 €			

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 décembre 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euros	Logements <sup>(2)</sup> 38%	Allemagne 44%
Livre sterling	Commerces 20%	France 24%
Dollar américain	Bureaux 22%	Espagne 10%
	Autres 20%	Royaume-Uni 5%
		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.

## 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 référencés le FCP SOFIDY Sélection 1, vous pouvez contacter le Service des Associés 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](http://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](http://www.sofidy.com)