

Reporting Mensuel

Au 28 février 2018



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français | Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION



COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1, FÉVRIER 2018 : CULBUTO

Le contexte général a été marqué par la crainte des effets d'une possible guerre commerciale initiée par le président américain et par la perception d'un risque accru en Europe (élections italiennes, longueur des négociations pour la formation d'un gouvernement de coalition en Allemagne). En outre, la question spécieuse du nombre de hausses de taux à venir cette année aux États-Unis a occupé les investisseurs compte tenu d'une croissance qui demeure forte Outre-Atlantique.

En termes de performance relative, les foncières espagnoles se sont redressées (et en particulier la « généraliste » Merlin Properties qui représente 4,5 % de votre fonds) sur fond de disparition de la perspective d'une indépendance désordonnée de la Catalogne tandis que les foncières de commerce (Mercialys : -11,8 % ; Eurocommercial : -10,5 %, Klépierre : -9,1 %) continuaient de souffrir de la fragilité financière de certaines enseignes et du sentiment d'une saturation des espaces commerciaux physiques alors que le commerce électronique continue de se développer.

Enfin, Wereldhave (-23,6 %) et Immobiliare Grande Distribuzione (-14,5 %), dont nous ne sommes pas actionnaires, ont été sanctionnées, la première en raison d'un abaissement non anticipé des perspectives de dividende, la seconde de l'annonce d'une nouvelle augmentation de capital potentiellement très dilutive.

SOFIDY Sélection 1 a, pour sa part, essentiellement bénéficié de sa participation importante au capital de la foncière de bureaux allemande Demire Real Estate, sur laquelle il a été annoncé une offre publique d'achat à 4,35 euros, 12 % au-dessus des cours de bourse précédents et d'une hausse des cours de la Société Foncière Lyonnaise décotée à l'excès. La performance de ces deux valeurs non présentes dans notre indice de référence (qui ne représente que 60 % de la pondération de votre fonds) illustre l'avantage potentiel d'une gestion de conviction dont l'objectif n'est pas de répliquer son indice. Votre fonds a par contre souffert du poids de sa participation dans Unibail-Rodamco dans laquelle nous nous sommes régulièrement renforcés ces dernières semaines.

Nous avons réduit en février nos participations dans Argan (Logistique France, liquidité faible, acquisitions récentes core plutôt que value added), Hammerson (risque sur l'évolution du commerce physique en Grande-Bretagne dont le poids va être renforcé avec l'acquisition en cours d'Intu Properties) et Mercialys (recentrage du portefeuille sur les centres commerciaux « vitrines » les plus résistants en termes de fréquentation qui nous paraissent parfaitement complémentaires du commerce en ligne).

Pour l'avenir, à la lumière des résultats récents (premiers effets de l'indexation, hausse des valorisations qui recréent une décote sur les cours de bourse récents), nous restons convaincus que l'immobilier coté a un potentiel de performance positive significatif en raison d'un niveau de rendement moyen voisin de 4 % (et même un rendement 2017 pour Unibail-Rodamco, la plus grosse foncière du secteur, de 5,8 %) dans un environnement de liquidités abondantes, d'une indexation qui assure une protection contre une hausse de l'inflation et d'un effet positif de l'accélération économique sur les loyers de bureaux et les ventes des commerçants. Enfin, les foncières cotées offrent une diversité de positionnement croissante (montée en puissance de la thématique résidentielle en Espagne...) qui permet une rotation aisée entre les thématiques.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 16/03/2018

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	Thématische
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

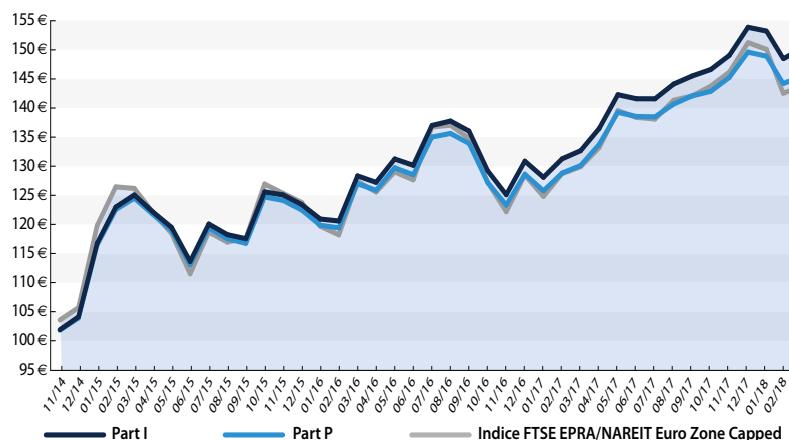
OBJECTIF DU FONDS

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.



* 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.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE^(*)

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Performance	+10,7 %	+12,5 %	+11,3 %
Volatilité	11,0 %	8,5 %	8,4 %
Ratio de Sharpe	-	1,52	1,39
Tracking error (risque relatif)	-	3,1 %	3,3 %
Alpha	-	4,4 %	3,4 %
Béta	-	0,76	0,75

(*) 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 28 février 2018

	Part I	Part P
Nombre de parts	13 724,6	157 447,0
Valeur liquidative	1 477,02 €	143,37 €
Actif net		42 845 045 €

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 28 février 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	94,3 %	Logements ⁽²⁾
Livre sterling	3,1 %	Commerces
Dollar américain	2,7 %	Bureaux
		Autres
		Italie
		Autres
		15 %

(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	+43,4 %	+42,5 %	100,00	Depuis l'origine	+47,7 %	+42,5 %	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
2017	+16,3 %	+17,6 %	149,53	2017	+17,5 %	+17,6 %	1 537,78
Janvier 18	-0,2 %	-0,1 %	149,21	Janvier 18	-0,1 %	-0,1 %	1 535,90
Février 18	-3,9 %	-5,6 %	143,37	Février 18	-3,8 %	-5,6 %	1 477,02
Mars 18				Mars 18			
Avril 18				Avril 18			
Mai 18				Mai 18			
Juin 18				Juillet 18			
Juillet 18				Août 18			
Août 18				Septembre 18			
Septembre 18				Octobre 18			
Octobre 18				Novembre 18			
Novembre 18				Décembre 18			
Décembre 18				2018 YTD	-4,1 %	-5,7 %	143,37
				2018 YTD	-4,0 %	-5,7 %	1 477,02

(*) 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 28 février 2018

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	8,0 %	9,1 %
Vonovia	6,8 %	8,7 %
Deutsche Wohnen	5,6 %	7,8 %
Klépierre	5,1 %	7,1 %
Gecina	4,9 %	6,3 %

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 **40 000 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



COMMENT SOUSCRIRE ?

Vous pouvez souscrire au FCP SOFIDY Sélection 1 :

- **À 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



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 28/02/2018. 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 mars 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