

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français | Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION



L'IMMOBILIER LOGISTIQUE : UNE THÉMATIQUE DE CROISSANCE STRUCTURELLE SUR LAQUELLE SOFIDY SÉLECTION 1 S'EST POSITIONNÉ DE FAÇON PRÉCOCE

L'immobilier logistique bénéficie pleinement de l'essor du e-commerce en Europe : alors que les ventes au détail croissent à un rythme modéré, la proportion de ces ventes effectuées en ligne augmente rapidement, et dépasse aujourd'hui largement 10 % dans certains pays d'Europe continentale (Allemagne, Benelux) ainsi qu'au Royaume-Uni (où plus de 40 % des achats hors alimentaires sont effectués sur internet).

Le e-commerce requiert en moyenne 3 fois plus d'espace de stockage dans des entrepôts que la distribution physique traditionnelle (source Kempen), car il impose de nouvelles contraintes dans le tri et l'emballage des produits, ainsi que dans la gestion des retours. Parallèlement se développe une nouvelle forme d'immobilier logistique, celle du fameux « dernier kilomètre ». Les circuits de distribution incluent de plus en plus des centres de stockage et de triage locaux, situés à proximité du centre des grandes villes, utilisés pour optimiser la gestion des flux de marchandises et permettre des livraisons dans des délais toujours plus restreints.

Il en résulte un marché locatif extrêmement porteur : en 2017, les principaux brokers immobiliers estiment que l'accélération des ventes en ligne a contribué à près de la moitié des transactions locatives en logistique. C'est une source de croissance très importante pour les sociétés immobilières cotées actives dans ce secteur en Europe continentale et au Royaume-Uni, dont les dynamiques de croissance structurelle dépassent les 10 % de progression annuelle à périmètre courant. Les baux signés avec des distributeurs ou des logisticiens sont généralement « triple net » (ce qui signifie que les travaux de modernisation de l'actif sont à la charge exclusive du preneur), et génèrent des revenus sécurisés et indexés sur l'inflation pendant une longue durée (les baux traditionnels pour les grands centres logistiques dépassent 15 ans). Tous ces éléments concourent au dynamisme du marché de l'investissement et soutiennent la hausse de l'actif net réévalué des foncières actives dans ce secteur via la baisse des taux de capitalisation retenus par les experts pour les évaluer (30 à 40 points de base de compression moyenne chez l'opérateur paneuropéen Segro en 2017 selon les zones géographiques).

À fin janvier 2017, votre fonds SOFIDY Sélection 1 était investi à hauteur de 5,5 % dans des foncières actives uniquement dans la logistique : via des acteurs locaux (VIB Vermögen dans le sud de l'Allemagne, Argan en France, Tritax Big Box au Royaume-Uni) et un acteur paneuropéen (Segro).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 19/02/2018

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

* 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.

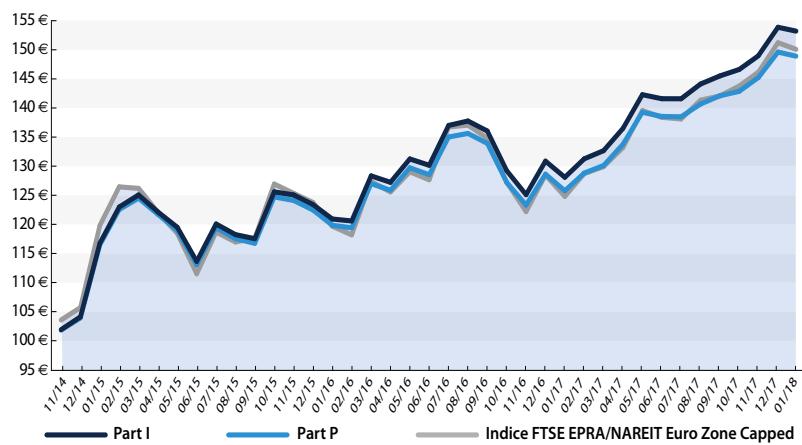
OBJECTIF DU FONDS

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	+20,9%	+19,9%	+18,6%
Volatilité	9,8%	7,6%	7,5%
Ratio de Sharpe	-	2,67	2,55
Tracking error (risque relatif)	-	2,9%	3,1%
Alpha	-	4,1%	3,2%
Béta	-	0,76	0,74

(*) 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 janvier 2018

	Part I	Part P
Nombre de parts	13 748,1	145 774,5
Valeur liquidative	1 535,90 €	149,21 €
Actif net		42 867 478 €

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 janvier 2018

DEVISES (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	94,0%	Commerces 32% France 33%
Livre sterling	3,2%	Logements ⁽²⁾ 29% Allemagne 32%
Dollar américain	2,9%	Bureaux 22% Espagne 11%
Franc suisse	0,0%	Autres 17% Italie 7%
		Autres 17%

(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	+49,2%	+50,9%	100,00	Depuis l'origine	+53,6%	+50,9%	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				Février 18			
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	-0,2%	-0,1%	149,21
2018 YTD				2018 YTD	-0,1%	-0,1%	1 535,90

(*) 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 janvier 2018

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	8,4%	9,2%
Vonovia	6,2%	8,6%
Deutsche Wohnen	5,5%	7,8%
Klépierre	5,2%	7,2%
Altarea	4,8%	0,0%

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](https://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 31/01/2018. 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 février 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° GP0700042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com