

### COMMENTAIRE DE GESTION



#### COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1, JUIN 2018 : LA « BIG BOX » LOGISTIQUE, LE PRIME ABSOLU DE DEMAIN !

Le développement du commerce électronique va s'accroître en Europe avec une progression attendue de 94 % d'ici à 2021 qui s'accompagne d'une demande accrue de m<sup>2</sup> de logistique. L'immobilier coté offre une exposition croissante à ce segment qui représente déjà plus de 11 % du portefeuille de votre fonds. Le potentiel de revalorisation des meilleurs actifs nous paraît considérable compte tenu de taux de capitalisation qui s'étagent aujourd'hui entre 4,75 % et 5,5 %, là où les meilleurs actifs de commerce sont valorisés légèrement au-dessus de 4 % et les meilleurs actifs de bureaux en dessous de 3 %.

L'accélération de la pénétration du commerce électronique qui représentait seulement 9 % en moyenne des ventes de détail en 2017, s'élevant entre 18 % au Royaume-Uni et 3 % en Italie (source : Knight Frank) est certaine : entre 2016 et 2021, elle s'établira selon la même étude, à 6,7 % par an au Royaume-Uni, 13,9 % en France, 15,2 % en Allemagne et 19,2 % en Espagne.

Dans ce contexte, l'exigence d'entrepôts logistiques adaptés (les « Big Boxes ») : emplacement Prime proche des places de consommation et des nœuds de communication ; 50 000 m<sup>2</sup> minimum, hauteur généralement supérieure à 12 mètres et résistance au sol adaptée ; baux longs avec fixation des loyers au prix de marché en général - pour 55 % des baux chez Tritax Big Box au Royaume-Uni - tous les cinq ans dans les pays qui l'autorisent) est trois fois supérieure en termes de surface requise pour le canal du commerce électronique que pour le commerce physique.

Le manque d'espaces disponibles pour ce type d'actifs constitue une barrière à l'entrée et favorise une hausse des loyers qui devrait atteindre globalement 2,5 % sur les principales places logistiques européennes en 2018, marquant ainsi une rupture en Europe continentale par rapport à la tendance passée d'une réversion structurellement négative, alors que le taux de vacance est passé de 10 % sur le marché de la logistique en 2009 à moins de 4 % aujourd'hui (source Knight Frank/CBRE).

En termes de valorisation, le niveau absolu de prime de risque nous paraît proche de ses plus hauts historiques tandis qu'en relatif, par rapport à d'autres classes d'actifs immobiliers, et compte tenu de la solidité des perspectives de développement sur ce segment, un re-rating devrait s'observer dans les années à venir.

Afin d'accroître l'exposition du FCP à cette thématique de croissance en Europe continentale, nous avons participé ce mois à l'introduction en Bourse du véhicule Eurobox géré par l'asset manager Tritax Group, déjà responsable de la gestion de Tritax Big Box au Royaume-Uni dans lequel votre fonds est investi.

L'exemple de la logistique illustre la richesse de l'immobilier coté en termes de variété des thématiques que l'on peut jouer avec des acteurs cotés spécialisés et les solutions offertes par l'affirmation du nouveau modèle de commerce omni canal.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 13/07/2018

### 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	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	+12,2 %	+10,7 %	+9,4 %
Volatilité	10,6 %	8,2 %	8,1 %
Ratio de Sharpe	-	1,35	1,19
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	3,4 %
Alpha	-	1,6 %	0,4 %
Bêta	-	0,75	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 29 juin 2018

	Part I	Part P
Nombre de parts	16 781,6	180 451,7
Valeur liquidative	1 566,64 €	151,51 €
Actif net	53 632 746 €	

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 29 juin 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euros 90,8 %	Logements <sup>(2)</sup> 33 %	Allemagne 36 %
Livre sterling 6,7 %	Commerces 31 %	France 29 %
Dollar américain 2,5 %	Bureaux 25 %	Espagne 12 %
	Autres 12 %	Royaume-Uni 6 %
		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	+51,5 %	+55,2 %	100,00	Depuis l'origine	+56,7 %	+55,2 %	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	+2,3 %	+3,2 %	146,65	Mars 18	+2,4 %	+3,2 %	1 512,20
Avril 18	+2,7 %	+4,1 %	150,58	Avril 18	+2,8 %	+4,1 %	1 554,16
Mai 18	-0,2 %	+0,6 %	150,32	Mai 18	-0,1 %	+0,6 %	1 552,96
Juin 18	+0,8 %	+0,8 %	151,51	Juin 18	+0,9 %	+0,8 %	1 566,64
Juillet 18				Juillet 18			
Août 18				Août 18			
Septembre 18				Septembre 18			
Octobre 18				Octobre 18			
Novembre 18				Novembre 18			
Décembre 18				Décembre 18			
<b>2018 YTD</b>	<b>+1,3 %</b>	<b>+2,7 %</b>	<b>151,51</b>	<b>2018 YTD</b>	<b>+1,9 %</b>	<b>+2,7 %</b>	<b>1 566,64</b>

(\*) 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 29 juin 2018

	Fonds	Indice
Vonovia	8,9 %	9,0 %
Unibail-Rodamco	7,9 %	9,8 %
Deutsche Wohnen	7,0 %	8,2 %
Altea	4,4 %	0,0 %
Gecina	4,3 %	6,7 %

## 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 **4,5 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 épargnants**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 100 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 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**



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](http://www.twitter.com/sofidy)
- [www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](http://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)
- [www.youtube.com/sofidy](http://www.youtube.com/sofidy)
- [www.sofimap.eu](http://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 29/06/2018. 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 juin 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](http://www.sofidy.com)