

Reporting Mensuel

Au 31 mai 2018

Sofidy | 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, MAI 2018 : LES POUPÉES RUSSES DE L'IMMOBILIER

Le développement de revenus annexes par les acteurs de l'immobilier coté prend une ampleur croissante qui témoigne de leur capacité à utiliser leur connaissance Client pour trouver des relais de croissance.

De la récente journée organisée par Vonovia, première foncière résidentielle allemande et principale position du portefeuille de SOFIDY Sélection 1 (8,3 % de l'actif), nous retiendrons les très éclairantes présentations sur **les revenus additionnels tirés de l'exploitation du portefeuille de locataires**.

Vonovia gère en effet aujourd'hui 370 000 appartements et 90 000 parkings répartis entre 50 000 immeubles qui accueillent **un million de locataires** sur lesquels Vonovia dispose d'**informations précieuses**.

Les actions entreprises à cet égard sont les suivantes : ces clients se voient désormais systématiquement proposer à leur entrée un contrat d'accès à internet ainsi qu'un contrat de fourniture d'énergie « verte », environ 5 % moins cher que les contrats proposés par les opérateurs classiques, produite par Vonovia (installation de panneaux photovoltaïques possible sur 11 000 immeubles). Par ailleurs, sont développés des services de sécurité, des compteurs intelligents, des points de livraison de colis, des services d'aide à la personne et de partage de moyens de transport (e-cars, e-bikes, e-scooters). Au total, l'intégration de ces services devrait générer (source Société) 120 millions d'euros d'EBITDA en 2018.

Cet exemple n'est pas isolé : les foncières détentrices de murs développent des contrats de management avec leurs opérateurs qui leur permettent de partager la marge d'exploitation. Certaines vont jusqu'à devenir elles-mêmes exploitants (Swiss Prime Site en matière de résidence de service pour personnes âgées sous la marque Tertianum/Covivio avec la marque d'espaces de travail partagés Wellio).

L'immobilier coté s'affirme ainsi au sein de l'univers des valeurs mobilières par sa résilience (protection contre les chocs commerciaux et les variations de devises, indexation contre l'inflation) et sa capacité à générer, à périmètre constant, des revenus additionnels issus de l'exploitation de sa base de clientèle.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 18/06/2018

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 Part P	
	100 parts 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.

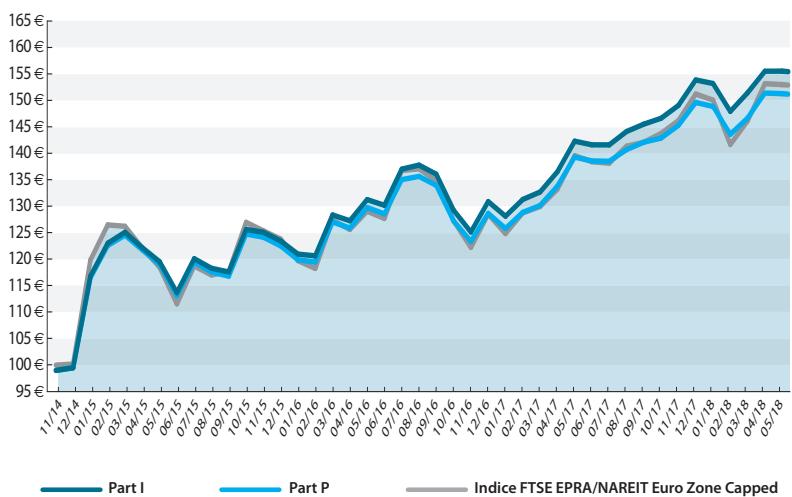
OBJECTIF DU FONDS

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	+10,5 %	+9,6 %	+8,4 %
Volatilité	10,7 %	8,3 %	8,2 %
Ratio de Sharpe	-	1,17	1,04
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	3,5 %
Alpha	-	1,8 %	0,7 %
Béta	-	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 31 mai 2018

	Part I	Part P
Nombre de parts	17 271,2	190 896,1
Valeur liquidative	1 552,96 €	150,32 €
Actif net		55 542 861 €

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 mai 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	89,9 %	Logements ⁽²⁾
Livre sterling	7,4 %	Commerces
Dollar américain	2,7 %	Bureaux
		Autres
		Royaume-Uni
		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.

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Part P	Indice	VL (€)
Depuis l'origine	+50,3 %	+53,9 %	100,00
2015 (*)	+17,8 %	+17,0 %	122,48
2016 (*)	+5,0 %	+3,8 %	128,62
2017	+16,3 %	+17,6 %	149,53
Janvier 18	-0,2 %	-0,1 %	149,21
Février 18	-3,9 %	-5,6 %	143,37
Mars 18	+2,3 %	+3,2 %	146,65
Avril 18	+2,7 %	+4,1 %	150,58
Mai 18	-0,2 %	+0,6 %	150,32
Juin 18			
Juillet 18			
Août 18			
Septembre 18			
Octobre 18			
Novembre 18			
Décembre 18			
2018 YTD	+0,5 %	+1,9 %	150,32

	Part I	Indice	VL (€)
Depuis l'origine	+55,3 %	+53,9 %	1 000,00
2015 (*)	+18,5 %	+17,0 %	1 234,05
2016 (*)	+6,0 %	+3,8 %	1 308,47
2017	+17,5 %	+17,6 %	1 537,78
Janvier 18	-0,1 %	-0,1 %	1 535,90
Février 18	-3,8 %	-5,6 %	1 477,02
Mars 18	+2,4 %	+3,2 %	1 512,20
Avril 18	+2,8 %	+4,1 %	1 554,16
Mai 18	-0,1 %	+0,6 %	1 552,96
Juin 18			
Juillet 18			
Août 18			
Septembre 18			
Octobre 18			
Novembre 18			
Décembre 18			
2018 YTD	+1,0 %	+1,9 %	1 552,96

(*) 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.

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 mai 2018

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 31 mai 2018

Fonds	Indice
Vonovia	8,3 %
Unibail-Rodamco	8,1 %
Deutsche Wohnen	6,9 %
Gecina	4,3 %
Altarea	4,2 %

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



COMMENT SOUSCRIRE ?

Vous pouvez souscrire au FCP SOFIDY Sélection 1 :

- Au sein de votre compte titré 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



Suivez-nous :

[www.twitter.com/sofidy](https://twitter.com/sofidy)

www.linkedin.com/company/groupe-sofidy

www.youtube.com/sofidy

www.sofimap.eu