

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français | Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION



PLAY IT AGAIN SAM

L'indice boursier de référence de l'immobilier en Eurozone (FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis) s'est repris en mars avec une progression de +3,2% qui ramène le recul depuis le début de l'année à -2,7% alors que l'indice généraliste Eurostoxx 50 reculait de -3,8% sous l'effet de la baisse des valeurs digitales à New York et des menaces de hausse des tarifs douaniers brandies par Donald Trump.

En termes de performance relative, comme le mois précédent, les écarts sont très importants traduisant une diversité de positionnement (type d'actif, exposition géographique) et de modèle de génération de revenus (recherche d'une appréciation du capital ou d'une rente de long terme ; modèle intégrant des revenus de services ou pas) croissante pour une classe d'actifs qu'il est malaisé aujourd'hui de regrouper d'un seul tenant sous l'appellation générique de « Foncières ».

Ce sont les foncières résidentielles allemandes qui ont de nouveau le mieux progressé en mars (Deutsche Wohnen : +11,05%, LEG Immobilien : +6,91%, Vonovia : +6,76%) à la lumière de la dissipation des craintes d'un durcissement fort de la régulation des loyers Outre-Rhin et de la publication de résultats dont il ressort que les perspectives de croissance des valeurs et des loyers demeurent fortes pour les années à venir. Comme en février les foncières espagnoles se sont également distinguées (de nouveau, la « généraliste » Merlin Properties qui bénéficie d'une exposition de 13% à la logistique (en termes de revenus) : +9,56%, et la foncière d'hôtellerie de loisirs, Hispania, qui a fait l'objet d'une offre de rachat par Blackstone le 5 avril : +6,9%).

À l'inverse, ce sont encore les foncières de commerce qui ont sous-performé (Citycon, Klépierre, Mercialys). On peut d'ailleurs tenir pour significatif que l'un des principaux acteurs du secteur, Klépierre, ait indiqué pouvoir lancer une offre de rachat sur Hammerson avec une décote de 20% sur le dernier ANR publié par la foncière britannique. Une décote à mettre en relation avec un prix proche des ANR publiés sur les six opérations de rachat annoncées depuis le début de 2017 sur le segment Immobilier coté.

Votre fonds, SOFIDY Sélection 1 a, comme son indice de référence, bénéficié de son exposition à l'Espagne et aux foncières résidentielles allemandes. Il a également tiré parti de ses positions dans des foncières « alternatives » : logistique (Segro, Tritax, VIB Vermoegen), Data Centers et Tours de télécommunication (Equinix, Interxion, Inwit).

Nous avons réduit en février nos participations en Demire Real Estate dont les cours étaient supérieurs au prix de l'OPA annoncée par les actionnaires majoritaires le mois précédent et renforcé notre exposition en LEG Immobilien, Metrovacesa (résidentiel en Espagne) et WDP (Logistique au Benelux).

Nous demeurons confiants sur les perspectives du secteur alors que les investisseurs continuent de rechercher activement du rendement sécurisé, une protection contre l'inflation (apportée par l'indexation des baux commerciaux) et de la visibilité (aucun effet direct d'une éventuelle guerre commerciale). En outre, la perspective d'un ralentissement de la croissance mondiale à compter de 2019 est moins favorable aux valeurs cycliques et l'immobilier en bénéficiera en termes relatifs.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 17/04/2018

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.

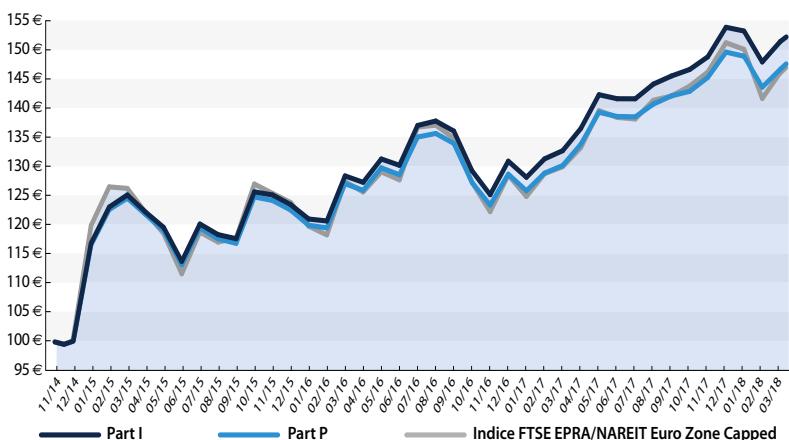
OBJECTIF DU FONDS

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	+13,2 %	+14,0 %	+12,7 %
Volatilité	11,2 %	8,7 %	8,6 %
Ratio de Sharpe	-	1,66	1,53
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	3,4 %
Alpha	-	4,1 %	3,0 %
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 29 mars 2018

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 092,2	185 370,0
Valeur liquidative	1 512,20 €	146,65 €
Actif net		48 496 424 €

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 29 mars 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	91,1 %	Logements ⁽²⁾
Livre sterling	6,4 %	Commerces
Dollar américain	2,5 %	Bureaux
		Autres
		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(€)	Part I	Indice	VL(€)
Depuis l'origine	+46,7 %	+47,0 %	100,00	Depuis l'origine	+51,2 %	+47,0 %
2015 (*)	+17,8 %	+17,0 %	122,48	2015 (*)	+18,5 %	+17,0 %
2016 (*)	+5,0 %	+3,8 %	128,62	2016 (*)	+6,0 %	+3,8 %
2017	+16,3 %	+17,6 %	149,53	2017	+17,5 %	+17,6 %
Janvier 18	-0,2 %	-0,1 %	149,21	Janvier 18	-0,1 %	-0,1 %
Février 18	-3,9 %	-5,6 %	143,37	Février 18	-3,8 %	-5,6 %
Mars 18	+2,3 %	+3,2 %	146,65	Mars 18	+2,4 %	+3,2 %
Avril 18				Avril 18		
Mai 18				Mai 18		
Juin 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	-1,9 %	-2,7 %	146,65	2018 YTD	-1,7 %	-2,7 %
						1 512,20

(*) 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 mars 2018

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

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 29/03/2018. 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