

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français



WINNER OF THE 2018
THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS
FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1 - NOVEMBRE 2018 : LE BUREAU EN ALLEMAGNE EST UN SEGMENT DE MARCHÉ ATTRACTIF

Dans un contexte où le taux de chômage est au plus bas depuis la réunification en Allemagne, les sept principaux marchés de bureaux (Francfort/Main, Hambourg, Düsseldorf, Munich, Berlin, Cologne, Stuttgart) ont enregistré une accélération des loyers (qui ressortent à 390 euros sur le Prime à Berlin et à 490 à Francfort/Main vs plus de 700 sur le CBD parisien) sous l'effet de la hausse de la demande placée (qui dépasse sa moyenne sur dix ans depuis 2015) particulièrement sensible à Munich, Berlin et Francfort/Main et d'une baisse de la vacance qui, à 4 % au troisième trimestre, a été divisée par deux depuis 2013 (source JLL).

En termes de rendement, les rendements initiaux au 30 septembre dernier apparaissent attractifs à 5 % en moyenne vs 4 % pour les bureaux en France (source : sociétés).

SOFIDY Sélection 1 a profité en novembre de son exposition au résidentiel allemand (Vonovia, LEG Immobilien, Deutsche Wohnen, TAG) et aux classes d'actifs alternatives (Cellnex, Covivio Hôtels, Care Property, Equinix). Les foncières de commerce (sur lesquelles nous sommes modérément sous-pondérés avec 21 % de l'actif de votre fonds vs 24,5 % pour notre indice de référence) ont pesé sur la performance de même que le bureau en région parisienne.

Nous avons renforcé en novembre nos positions en Alstria (Bureau Allemagne), TLG Immobilien (Bureau Allemagne) et Ado Properties (Résidentiel Allemagne) et réduit notre exposition en Altarea-Cogedim (Commerce et promotion, France) et Merlin Properties (Foncière à dominante commerces, Espagne). L'Allemagne (mesurée en termes de valeur d'actif) représente désormais 42,4 % de votre fonds (vs 38,6 % le mois précédent) là où l'exposition à la France a été ramenée à 25,4 % vs 27,6 %.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 12/12/2018

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SA						
Gérant	Laurent Saint Aubin						
Date de création	Novembre 2014						
Nature juridique	FCP						
Code ISIN	Part P	FR0011694256					
	Part C	FR0013349297					
	Part I	FR0011694264					
	Part GI	FR0013349289					
Agrément AMF	N° FCP20140073						
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 P	2,20 %					
	Part C	1,30 %					
	Part I	1,10 %					
	Part GI	0,75 %					
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %					
	Part C	Jusqu'à 4 %					
	Part I	Jusqu'à 3 %					
	Part GI	Jusqu'à 1 %					
Commission de surperformance**	20 %						
Souscription initiale	Part P	1 part					
	Part C	1 part					
	Part I	100 parts					
	Part GI	100 parts					

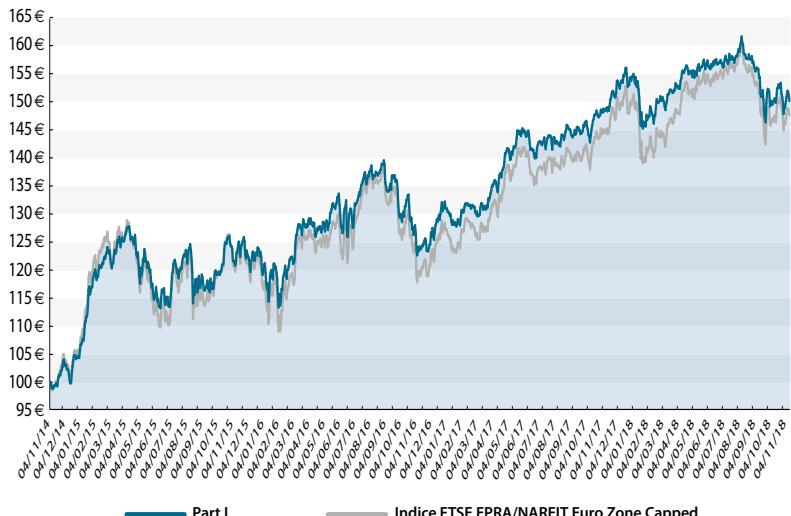
OBJECTIF DU FONDS

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.

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

Depuis l'origine ⁽¹⁾	2015*	2016*	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD
Part P	+44,5%	+17,8%	+5,0%	+16,3%	-0,2%	-3,9%	+2,3%	+2,7%	-0,2%	+0,8%	+0,3%	+1,7%	-2,8%	-3,6%	-0,3%	-3,3%
Indice	+48,7%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-1,6%
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	149,21	143,37	146,65	150,58	150,32	151,51	151,99	154,58	150,30	144,93	144,53	144,53
Depuis l'origine ⁽¹⁾	2015*	2016*	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD
Part I	+50,1%	+18,5%	+6,0%	+17,5%	-0,1%	-3,8%	+2,4%	+2,8%	-0,1%	+0,9%	+0,4%	+1,8%	-2,7%	-3,5%	-0,2%	-2,4%
Indice	+48,7%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-1,6%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 537,78	1 535,90	1 477,02	1 512,20	1 554,16	1 552,96	1 566,64	1 573,14	1 601,34	1 558,36	1 504,13	1 501,36	1 501,36
Depuis l'origine ⁽²⁾	2015	2016	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD⁽²⁾
Part GI	-4,7%	n.a.	-0,3%	+1,8%	-2,6%	-3,4%	-0,2%	-4,7%								
Indice	-5,6%	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-5,6%								
VL (€)	10 000,00									9 972,98	10 151,01	9 884,48	9 543,54	9 528,69	9 528,69	
Depuis l'origine ⁽³⁾	2015	2016	2017	Janv. 18	Fév. 18	Mars 18	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Juil. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD⁽³⁾
Part C	-4,9%	n.a.	+0,3%	+1,8%	-2,7%	-3,5%	-0,2%	-4,4%								
Indice	-4,8%	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%	+0,1%	-4,8%								
VL (€)	100,00									100,27	102,05	99,27	95,80	95,60	95,60	

(1) Depuis le 04/11/2014. (2) Depuis le 26/07/2018. (3) Depuis le 19/07/2018.

* 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.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE^{(*)⁽¹⁾}

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Performance	+1,8 %	+0,8 %	-0,3 %
Volatilité	11,6 %	9,2 %	9,3 %
Ratio de Sharpe	-	0,12	0,00
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	3,3 %
Alpha	-	-0,5 %	-1,6 %
Béta	-	0,78	0,78

(1) Hors parts GI et C qui ont été créées il y a moins d'un an.

(*)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 30 novembre 2018

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 470,8	193 915,9	931,6	28 441,3
Valeur liquidative	1 501,36 €	144,53 €	9 528,69 €	95,60 €
Actif net		56 844 856 €		

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 30 novembre 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	92,8 %	Logements⁽²⁾ 38 %
Livre sterling	5,8 %	Commerces 21 %
Dollar américain	1,4 %	Bureaux 21 %
		Autres 20 %
		Royaume-Uni 5 %
		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.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 30 novembre 2018	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	8,6 %	9,2 %
Vonovia	8,2 %	9,5 %
LEG Immobilien	6,8 %	6,3 %
Deutsche Wohnen	5,9 %	8,3 %
Gecina	4,9 %	6,2 %

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 **4,8 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

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 30/11/2018. 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 novembre 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