

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 - OCTOBRE 2018 : LE POINT D'ENTRÉE EST LÀ!

Octobre a été marqué par un recul des marchés d'actions (-5,9 % pour l'Euro Stoxx 50 Net Return) et une **surperformance nette de l'immobilier coté** (-3,6 % pour l'indice EPRA Eurozone Net Return).

Le **juste prix** des sociétés foncières cotées découle de la publication régulière par des experts externes de la valeur de leurs actifs, elle-même fondée sur l'examen des **nombreuses transactions réelles** survenues sur le marché de l'immobilier physique. Cela constitue **un avantage incontournable par rapport à d'autres secteurs du marché** où les valeurs ne sont en vérité que le fruit de l'évolution des marqueurs de la psychologie collective des acteurs de marché.

Dans un contexte où l'intelligence collective de ces acteurs valorise moins la croissance attendue et recherche des repères incontestables de valeur, **les sociétés foncières offrent aux cours actuels de bons points d'entrée avec une décote sur Actif Net Réévalué 2018 de 14 %** (Europe continentale, moyenne pondérée par la capitalisation boursière, source GSA). Cette décote se retrouve sur toutes les classes d'actifs (hormis la logistique) : commerces (-24 % vs -9 % un an auparavant), résidentiel allemand (-10 % vs +9 % un an avant), bureaux en France (-21 % vs -9 % un an avant).

Dans le même temps, l'effet de la **protection contre la hausse des prix (indexation)** est croissant : la hausse à périmètre constant des loyers nets enregistrée par les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco est ainsi ressortie à +1,3 % pour l'effet indexation au premier semestre 2018 vs +0,7 % en 2017 et +0,3 % en 2016.

Enfin, l'environnement marqué par une montée des risques politiques en Europe et un ralentissement de la croissance **se prête mal selon nous à une remontée massive des rendements servis sur les titres d'État**. Le Bund 10 ans ressort à 0,41 %, laissant ainsi prospérer une prime de risque confortable, voisine de 250 bps sur le taux de capitalisation spot des actifs de bureaux Prime en France et en Allemagne, de 400 bps sur les meilleurs centres commerciaux européens et de 450 à 500bps sur les « Big boxes » logistiques.

L'évolution relative des valeurs constitutives de notre univers le mois dernier ne témoigne pas d'une tendance claire à une réévaluation d'un segment par rapport à un autre mais plutôt d'une multitude de situations individuelles dont le seul point commun est le rebond en fin de période des valeurs les plus affaiblies.

Les constituants de la surperformance relative de votre fonds figurent un patchwork fidèle de cette tendance : on y retrouve des valeurs favorisées par des spéculations quant à un éventuel changement de contrôle (Eurocommercial Properties, Foncière Lyonnaise) mais aussi des valeurs de croissance (WDP, Care Property). Les plus fortes baisses concernent elles, aussi bien la plus grosse foncière de bureaux européenne (Gecina) qu'Unibail-Rodamco ou les deux acteurs de résidentiel allemands Vonovia et LEG Immobilien.

Nous avons renforcé nos positions en Segro, Klépierre et LEG Immobilien le mois dernier et participé à l'introduction en bourse du leader européen du stockage pour les particuliers (Shurgard Self Storage) et avons réduits nos participations en Deutsche Wohnen et Hammerson.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 06/11/2018

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
Échelle de risque	4	5	6
Échelle de risque	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	

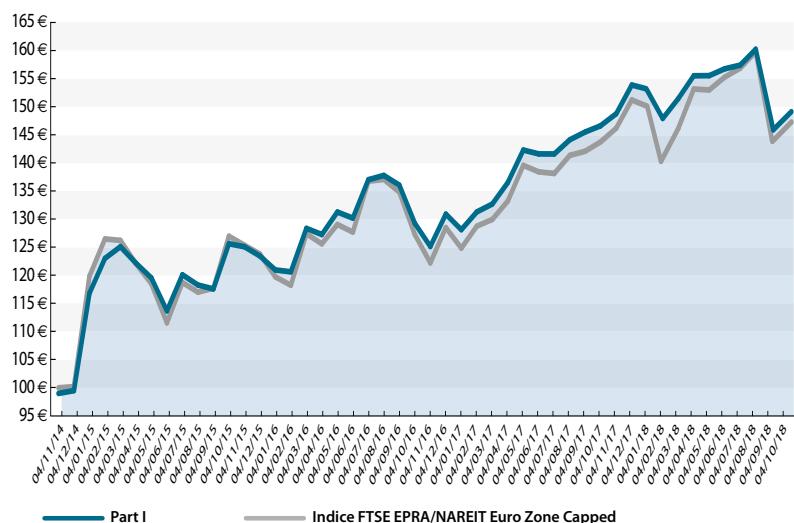
OBJECTIF DU FONDS

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	+44,9%	+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%		-3,1%
Indice	+48,6%	+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%		-1,7%
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		144,93
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	+50,4%	+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%		-2,2%
Indice	+48,6%	+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%		-1,7%
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		1 504,13
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	-4,6%	n.a.	-0,3%	+1,8%	-2,6%	-3,4%			-4,6%							
Indice	-5,7%	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%			-5,7%							
VL (€)	10 000,00									9 972,98	10 151,01	9 884,48	9 543,54			9 543,54
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	-4,7%	n.a.	+0,3%	+1,8%	-2,7%	-3,5%			-4,2%							
Indice	-4,9%	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%	-3,6%			-4,9%							
VL (€)	100,00									100,27	102,05	99,27	95,80			95,80

(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	+3,4 %	+2,6 %	+1,5 %
Volatilité	10,4 %	8,8 %	8,8 %
Ratio de Sharpe	-	0,34	0,21
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	8,0 %
Alpha	-	0,1 %	-1,0 %
Béta	-	0,76	0,76

(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 31 octobre 2018

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 396,8	189 139,7	913,2	30 054,7
Valeur liquidative	1 504,13 €	144,93 €	9 543,54 €	95,80 €
Actif net		56 148 927 €		

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 octobre 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	91,2 %	Logements ⁽²⁾ 36 %
Livre sterling	6,5 %	Commerces 22 %
Dollar américain	2,3 %	Bureaux 20 %
		Autres 23 %
		Royaume-Uni 6 %
		Autres 16 %

(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 31 octobre 2018	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	9,0 %	9,7 %
Vonovia	7,7 %	9,0 %
LEG Immobilien	6,5 %	6,0 %
Deutsche Wohnen	5,9 %	7,9 %
Gecina	4,9 %	6,6 %

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 31/10/2018. 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 octobre 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