

COMMENTAIRE DE GESTION



COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1 - SEPTEMBRE 2018 : REVUE DE DÉTAIL

À fin Septembre, la répartition de votre fonds par secteur ressortait (sur le fondement de l'Actif Net Réévalué des valeurs en portefeuille au 30 juin) comme suit :

Activité	Logements ⁽¹⁾	Commerces	Bureaux	Logistique	Autres ⁽²⁾
Part du fonds	37,6 %	22,1 %	17,8 %	13,5 %	9,0 %

(1) Dont résidentiel allemand : 26,6 %.

(2) La catégorie Autres est représentée par des activités de promotion immobilière, les foncières de Data Centers et de Tours de Télécommunications, et la gestion immobilière pour compte de tiers.

Le logement (qui inclut également les murs d'hôtels, les résidences pour personnes âgées et les résidences étudiantes) demeure la première source d'exposition de votre fonds en raison d'un couple progression escomptée et sécurisée des cash flows/valorisation qui demeure attractif. Sa principale composante est constituée par le logement en Allemagne sur lequel nous avons renforcé la part des foncières à valorisation métrique faible et dont les loyers se traduisent par des taux d'effort modérés de la part des locataires (ce qui n'est plus le cas à notre sens à Berlin).

Nous sommes légèrement sous pondérés sur les valeurs de commerce (22,1 % vs 25,3 % pour notre indice de référence), avec une forte concentration sur Unibail-Rodamco, la première ligne de notre portefeuille, dont nous considérons la valorisation actuelle comme anormalement basse (selon nos calculs, la décote de 30 % sur l'ANR 2018 estimé implique un potentiel de remontée des taux de capitalisation de 130 points de base à progression de loyer nulle et périmètre inchagé ce qui conduirait à un taux de rendement voisin de 5,5 % sur les centres commerciaux les plus Prime, comme le Forum des Halles ou les Quatre Temps à La Défense).

Notre principale surpondération, enfin, est constituée par le secteur de la logistique qui bénéficie de la montée en puissance du commerce électronique, et est représentée dans votre portefeuille, essentiellement, par six acteurs dédiés, non présents dans l'indice de référence.

En termes géographiques, l'Allemagne est la première zone d'exposition du fonds avec 40 % du portefeuille (vs 44 % au sein de l'indice). Nous sommes surpondérés sur l'Espagne (10 % du fonds vs 7,7 % pour l'indice).

Nous continuons de nous donner une ample liberté de gestion par rapport au benchmark dont les valeurs constitutives ne représentent que 63 % de votre fonds et conservons une poche de trésorerie voisine de 6 % pour tenter de tirer profit de la volatilité actuelle du marché.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 18/10/2018

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 Gl	FR0013349289
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 P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part Gl	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part Gl	Jusqu'à 1 %
Commission de surperformance**	20 %	
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part C	1 part
	Part I	100 parts
	Part Gl	100 parts

* 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.

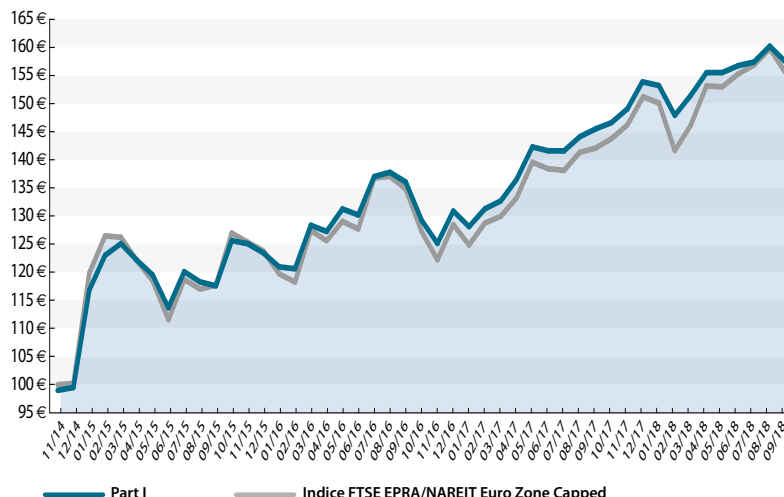
OBJECTIF DU FONDS

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.



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	+50,3%	+17,8%	+5,0%	+16,3%	-0,2%	-3,9%	+2,3%	+2,7%	-0,2%	+0,8%	+0,3%	+1,7%	-2,8%				+0,5%
Indice	+54,2%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%	-3,4%				+2,0%
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				150,30

	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	+55,8%	+18,5%	+6,0%	+17,5%	-0,1%	-3,8%	+2,4%	+2,8%	-0,1%	+0,9%	+0,4%	+1,8%	-2,7%				+1,3%
Indice	+54,2%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-0,1%	-5,6%	+3,2%	+4,1%	+0,6%	+0,8%	+1,0%	+1,9%	-3,4%				+2,0%
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				1 558,36

	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	-2,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	-0,3%	+1,8%	-2,6%				-1,2%
Indice	-3,4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%				-0,5%
VL (€)	10 000,00										9 972,98	10 151,01	9 884,48				9 884,48

	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	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	+0,3%	+1,8%	-2,7%				-0,7%
Indice	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	+1,0%	+1,9%	-3,4%				+0,4%
VL (€)	100,00										100,27	102,05	99,27				99,27

(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	+8,6 %	+7,1 %	+5,8 %
Volatilité	10,4 %	8,0 %	8,0 %
Ratio de Sharpe	-	0,93	0,77
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	8,0 %
Alpha	-	0,9 %	-0,4 %
Bêta	-	0,74	0,74

(1) Hors parts GI et C qui ont été créés 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.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 28 septembre 2018

	Fonds	Indice
Vonovia	8,5 %	8,9 %
Unibail-Rodamco	8,2 %	10,1 %
Deutsche Wohnen	6,6 %	7,8 %
LEG Immobilien	6,3 %	6,1 %
Merlin Properties	4,7 %	4,0 %

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 **50 000 épargnants**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 100 actifs immobiliers.

* Source : IEIF.

DONNEES DE L'OPCVM

au 28 septembre 2018

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 629,2	175 607,6	713,2	482,7
Valeur liquidative	1 558,36 €	150,30 €	9 884,48 €	99,27 €
Actif net	54 660 975 €			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 28 septembre 2018

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	90,6 %	Logements ⁽²⁾ 38 %	Allemagne 40 %
Livre sterling	6,8 %	Commerces 22 %	France 28 %
Dollar américain	2,5 %	Bureaux 18 %	Espagne 10 %
		Autres 23 %	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.

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 référencés 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