

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



L'IMMOBILIER COTÉ JOUE DE NOUVEAU SON RÔLE DE REFUGE :

Le secteur de l'immobilier coté a délivré une surperformance le mois dernier (+2,1%) renouant ainsi avec son rôle traditionnel de refuge dans les périodes de volatilité sur les marchés Actions (le Stoxx 50 Net return a pour sa part baissé de 1,07%).

La **clef de cette surperformance** vient :

1/ d'une **amélioration de la perception des risques sous-jacents** par les investisseurs dans les secteurs du bureau sur les différents marchés nationaux et du résidentiel allemand,

2/ et de la **hausse continue des secteurs « alternatifs »** (logistique, immobilier de santé et résidences étudiantes) à **visibilité élevée dont la valorisation est soutenue par l'enfoncement des taux sans risque** (le 10 Ans d'Etat allemand est voisin de -0,7% et l'OAT française est à -0,4%).

Votre fonds a, pour sa part, bénéficié :

1/ de sa **position en Gecina** (6,2% du portefeuille) qui a progressé de 5,8% sur le mois et bénéficie à nos yeux de son exposition au bureau parisien et de son pipeline de développement,

2/ de nos investissements de diversification en résidentiel hors d'Allemagne (Irlande, Scandinavie) qui représentent 7% de l'exposition du fonds, en particulier au travers de la foncière finlandaise Kojamo tirée par un marché porteur à Helsinki et par une évolution des loyers largement fixée par le marché,

3/ des performances dans le secteur des Data-Centers d'Equinix (+12,5%), de Covivio Hôtels dans l'hôtellerie européenne et de nos positions en logistique (WDP, Segro).

Notre stratégie d'investissement demeure guidée par la recherche d'une volatilité limitée qui explique le poids des secteurs dits alternatifs dans votre fonds, le maintien d'une pondération élevée en résidentiel et la sous pondération en immobilier de commerce, où notre exposition est très largement concentrée sur Unibail-Rodamco-Westfield et Klepierre. Nous maintenons par ailleurs notre surexposition sur le bureau allemand (13,3% de votre fonds) qui devrait bénéficier à l'avenir d'un phénomène de concentration dont l'amorce d'un rapprochement entre TLG Immobilier et Aroundtown est le premier indice.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 02/09/2019

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SAS						
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	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	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

* 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.

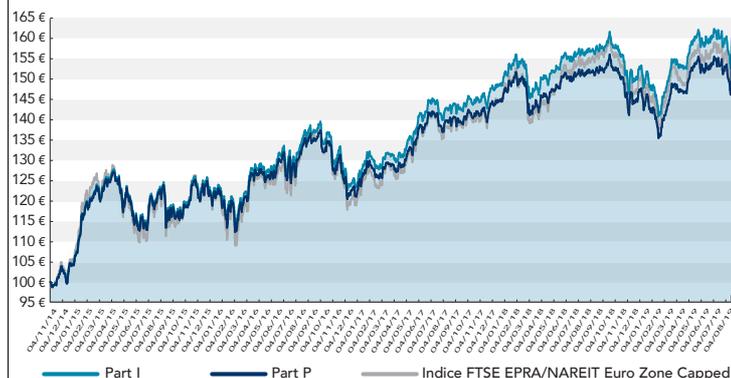
OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en oeuvre 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	2018	Janv. 19	Fév. 19	Mars 19	Avril 19	Mai 19	Juin 19	Juil. 19	Août 19	Sept. 19	Oct. 19	Nov. 19	Déc. 19	2019 YTD
Part P	+53,2%	+17,8%	+5,0%	+16,3%	-8,8%	+8,6%	-1,0%	+4,9%	-1,0%	+0,7%	-3,5%	+2,2%	+1,3					+12,3%
Indice	+57,9%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+10,2%	-2,9%	+5,3%	-0,9%	+1,1%	-3,6%	+1,7%	+2,1%					+12,9%
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	148,17	146,69	153,83	152,27	153,26	147,84	151,14	153,15					153,15
Part I	+60,4%	+18,5%	+6,0%	+17,5%	-7,8%	+8,7%	-0,9%	+4,9%	-0,9%	+0,8%	-3,5%	+2,2%	+1,5%					+13,0%
Indice	+57,9%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+10,2%	-2,9%	+5,3%	-0,9%	+1,1%	-3,6%	+1,7%	+2,1%					+12,9%
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 542,05	1 527,51	1 603,03	1 588,11	1 600,85	1 545,33	1 579,65	1 603,59					1 603,59
Part GI	+2,0%	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9%	+8,7%	-0,9%	+5,0%	-0,9%	+0,8%	-3,5%	+2,3%	+1,5%					+13,2%
Indice	+0,2%	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2%	+10,2%	-2,9%	+5,3%	-0,9%	+1,1%	-3,6%	+1,7%	+2,1%					+12,9%
VL (€)	10 000,00				9 006,08	9 792,76	9 701,50	10 183,21	10 090,98	10 174,97	9 823,35	10 044,99	10 199,37					10 199,37
Part C	+2,0%	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7%	+8,7%	-1,0%	+4,9%	-1,0%	+0,8%	-3,5%	+2,2%	+1,5%					+12,9%
Indice	+1,1%	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5%	+10,2%	-2,9%	+5,3%	-0,9%	+1,1%	-3,6%	+1,7%	+2,1%					+12,9%
VL (€)	100,00				90,32	98,16	97,22	102,01	101,04	101,84	98,30	100,47	101,98					101,98

(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	Part GI	Part C
Performance	-1,1%	0,1%	-0,9%	+0,5%	-0,1%
Volatilité	12,1%	10,2%	10,1%	10,2%	10,2%
Ratio de Sharpe	-	0,05	-0,06	0,08	0,03
Tracking error (risque relatif)	-	2,8%	2,9%	3,0%	2,8%
Alpha	-	1,1%	0,1%	1,5%	0,9%
Bêta	-	0,83	0,82	0,83	0,83

* 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.

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

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 30 août 2019

	Fonds	Indice
Vonovia	7,70%	9,90%
LEG Immobilier	7,20%	6,10%
Gecina	6,20%	7,60%
Unibail-Rodamco	5,90%	8,00%
Merlin Properties	4,50%	4,00%

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 août 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	10 273,0	233 237,4	1 001,4	26 157,0
Valeur liquidative (€)	1 603,59	153,15	10 199,37	101,98
Actif net (€)	65 075 071			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 août 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	90,90%	Logements ⁽²⁾ 43%	Allemagne 43%
Livre sterling	5,50%	Bureaux 26%	France 20%
Dollar américain	1,20%	Commerces 16%	Espagne 11%
Couronne suédoise	2,40%	Logistiques 10%	Royaume-Uni 5%
	Autres 5%	Autres 21%	

(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 référençant le FCP SOFIDY Sélection1, 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

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, 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 5,1 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 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

* Source : IEIF-2018.



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