



WINNER OF THE 2018
THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS
FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1 - AVRIL 2019 RETROUVER LES VALEURS

Malgré la visibilité supérieure de la production de résultats des foncières et la référence que constituent les actifs nets réévalués dans la définition de la juste valeur de ces sociétés, les foncières européennes continuent d'afficher une décote moyenne sur ANR voisine de 10 % alors même que la prime de risque sur l'immobilier sous-jacente à l'immobilier européen est très supérieure à sa moyenne historique.

C'est dans ce contexte que la foncière irlandaise de référence, **Green REIT**, a annoncé le 15 avril dernier que ses gérants avaient pris la décision d'initier la mise en vente de la société ou de son portefeuille d'actifs (1,5 milliard d'euros) pour maximiser la création de valeur pour les actionnaires. Depuis lors, le titre qui se traitait avec une décote sur ANR proche de 20 % a fortement rebondi.

La sous-valorisation structurelle dont souffrait le titre était d'autant plus paradoxale que l'environnement de marché demeure très favorable en Irlande : les prises de baux en bureaux sont à leur plus haut historique et près de 50 % des projets en cours de livraison ont déjà été réservés tandis que les taux de capitalisation *Prime* (source CBRE) sont demeurés stables à 4 %, en deçà des précédents pics de marché.

La leçon que nous en tirons est que **les grandes foncières, qui possèdent généralement les meilleurs actifs (donc les plus liquides) ont intérêt à accroître leurs cessions pour se désendetter ou en redistribuer le produit à leurs actionnaires, soit directement, soit par le biais de programmes de rachats d'actions. C'est un moyen immédiat et efficace d'exploiter les différences de valorisation entre marchés physiques et boursiers.**

Cela permet aussi d'**augmenter le profil rendement / risque des actions des sociétés** (en soutenant la rentabilité des fonds propres ou en diminuant le risque financier) du secteur et donc de renforcer son attractivité, alors que les marchés restent avides d'entreprises « de croissance » qui ne peuvent subsister qu'avec des injections régulières de cash pour financer leur cycle d'exploitation.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 13/05/2019

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

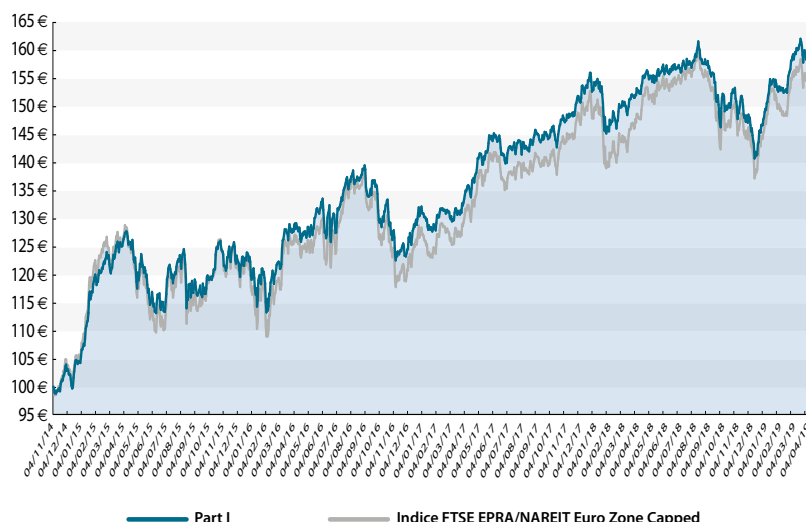
OBJECTIF DU FONDS

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	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	+52,3 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+8,6 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %									+11,6 %
Indice	+56,1 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %									+11,7 %
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	148,17	146,69	153,83	152,27									152,27

	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 I	+58,8 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+8,7 %	-0,9 %	+4,9 %	-0,9 %									+11,9 %
Indice	+56,1 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %									+11,7 %
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									1 588,11

	Depuis l'origine ⁽²⁾	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 ⁽²⁾
Part GI	+0,9 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+8,7 %	-0,9 %	+5,0 %	-0,9 %									+12,0 %
Indice	-0,9 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %									+11,7 %
VL (€)	10 000,00				9 006,08	9 792,76	9 701,50	10 183,21	10 090,98									10 090,98

	Depuis l'origine ⁽³⁾	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 ⁽³⁾
Part C	+1,0 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+8,7 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %									+11,9 %
Indice	-0,1 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %									+11,7 %
VL (€)	100,00				90,32	98,16	97,22	102,01	101,04									101,04

(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	+2,0 %	+2,2 %	+1,1 %
Volatilité	10,8 %	9,0 %	8,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,28	0,17
Tracking error (risque relatif)	-	2,7 %	2,8 %
Alpha	-	0,6 %	-0,4 %
Bêta	-	0,81	0,81

(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 30 avril 2019

	Fonds	Indice
Vonovia	8,3 %	9,6 %
Unibail-Rodamco	6,5 %	9,3 %
Deutsche Wohnen	6,4 %	7,4 %
LEG Immobilien	6,3 %	6,0 %
Gecina	5,8 %	7,0 %

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 **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.

DONNEES DE L'OPCVM

au 30 avril 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	9 517,6	224 637,8	981,3	29 737,5
Valeur liquidative	1 588,11 €	152,27 €	10 090,98 €	101,04 €
Actif net	62 227 641 €			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 30 avril 2019

Devises (y compris cash)		Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	91,6 %	Logements ⁽²⁾	38 %	Allemagne	48 %
Livre sterling	6,7 %	Bureaux	27 %	France	22 %
Dollar américain	1,7 %	Commerces	20 %	Espagne	10 %
		Logistique	10 %	Royaume-Uni	6 %
		Autres	5 %	Autres	14 %

(1) Répartitions déterminées par le gérant en écartant 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**

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 13/05/2019. 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 mai 2019. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - 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