

## 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 - FÉVRIER 2019

#### POURQUOI LE RÉSIDENTIEL ALLEMAND DÉMEURE AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Les premiers résultats des foncières résidentielles allemandes ont confirmé qu'elles continuent de délivrer les meilleurs taux de croissance organique du secteur, à un niveau supérieur à 4 % et des hausses toujours solides de valeurs (13 % pour Vonovia et plus de 10 % pour TAG Immobilien), en contrepartie, il est vrai, de programmes d'investissements alourdis.

Malgré un taux d'effort qui devient élevé à Berlin (plus de 30 % du revenu disponible des ménages) et suscite sans surprise des réactions négatives de la part des locataires (plus de 80 % de la population n'est pas propriétaire dans la capitale allemande), la réserve de croissance future demeure largement intacte à nos yeux compte tenu des éléments suivants :

**1/ La croissance démographique dans les grandes villes Outre-Rhin demeure forte (+6,9 % par an à Francfort/Main depuis 2013) de même que le déséquilibre entre l'offre et la demande (1/1,69 à Berlin) ;**

**2/ Le mécanisme de hausse des loyers est lié à la croissance des valeurs de marché et aux investissements d'amélioration avec des limitations à la hausse comme à Paris... mais la différence réside initialement dans la qualité et les taux de vacances des immeubles (souvent de grands ensembles standardisés et peu modernisés depuis les années 50 Outre-Rhin) et dans le niveau absolu des loyers (11,6 €/m<sup>2</sup> en moyenne à Berlin vs 32 €/m<sup>2</sup> à Paris) comme des prix (4 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur le Prime résidentiel berlinois vs 10 000 €/m<sup>2</sup> à Paris avec une progression dans les deux cas de 50 % sur les dix dernières années). À signaler que l'absence dans la pratique d'indexation des baux sur la hausse des prix est compensée Outre-Rhin par la référence à un indice d'évolution des prix de marché dans la zone de chalandise de l'appartement concerné ;**

**3/ Les services annexes aux locataires** (qui atteignent 9 % de la marge d'EBITDA pour Vonovia, la principale foncière allemande dans ce domaine avec 400 000 logements en portefeuille) qui recouvrent des offres de chauffage, connexion internet, services d'aide à la personne, transport partagé ;

**4/ La densification des ensembles d'immeubles** qui se traduit par le montage de nouveaux immeubles (à bas coût en utilisant la technique des blocs préassemblés), le plus souvent par réduction de la taille des parkings ;

**5/ Une réserve globale de croissance externe** (les foncières cotées ne représentent que 4 % du parc résidentiel en Allemagne).

Ce sont toutes ces raisons qui nous incitent à conserver plus du quart du portefeuille de SOFIDY Sélection 1 sur cette thématique, qui s'est illustrée en outre au cours des dernières années par de nombreuses opérations de fusions-absorptions.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 11/03/2019

### 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

\* 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.

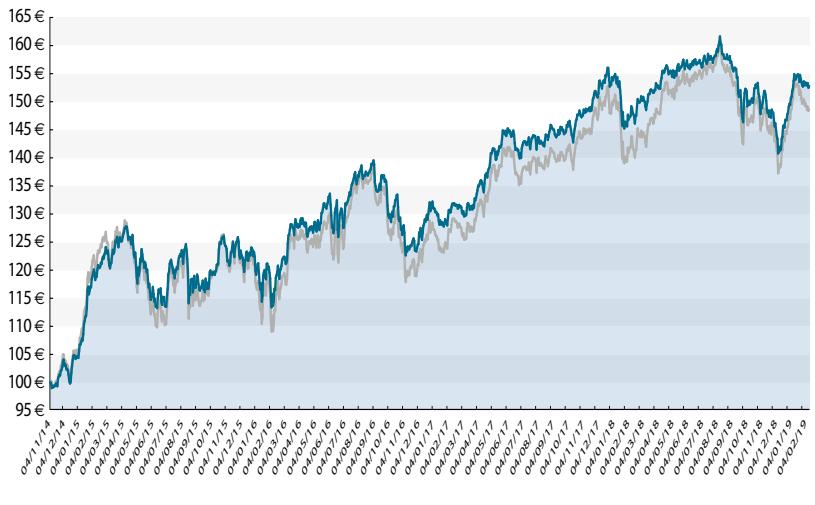
### OBJECTIF DU FONDS

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 <sup>(1)</sup>	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
<b>Part P</b>	+46,7 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+8,6 %	-1,0 %											<b>+7,5 %</b>
<b>Indice</b>	+49,7 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %											<b>+7,1 %</b>
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>	<b>122,48</b>	<b>128,62</b>	<b>149,53</b>	<b>136,43</b>	<b>148,17</b>	<b>146,69</b>											<b>146,69</b>
	Depuis l'origine <sup>(1)</sup>	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
<b>Part I</b>	+52,8 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+8,7 %	-0,9 %											<b>+7,7 %</b>
<b>Indice</b>	+49,7 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %											<b>+7,1 %</b>
<b>VL (€)</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 234,05</b>	<b>1 308,47</b>	<b>1 537,78</b>	<b>1 418,60</b>	<b>1 542,05</b>	<b>1 527,51</b>											<b>1 527,51</b>
	Depuis l'origine <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
<b>Part GI</b>	-3,0 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+8,7 %	-0,9 %											<b>+7,7 %</b>
<b>Indice</b>	-2,2 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+10,2 %	-2,9 %											<b>+7,1 %</b>
<b>VL (€)</b>	<b>10 000,00</b>				<b>9 006,08</b>	<b>9 792,76</b>	<b>9 701,50</b>											<b>9 701,50</b>
	Depuis l'origine <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>
<b>Part C</b>	-2,8 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+8,7 %	-1,0 %											<b>+7,6 %</b>
<b>Indice</b>	-1,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+10,2 %	-2,9 %											<b>+7,1 %</b>
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>				<b>90,32</b>	<b>98,16</b>	<b>97,22</b>											<b>97,22</b>

(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<sup>(\*)</sup><sup>(1)</sup>

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
<b>Performance</b>	+5,0 %	+3,4 %	+2,3 %
<b>Volatilité</b>	10,7 %	8,7 %	8,7 %
<b>Ratio de Sharpe</b>	-	0,43	0,31
<b>Tracking error (risque relatif)</b>	-	3,0 %	3,1 %
<b>Alpha</b>	-	-0,5 %	-1,6 %
<b>Béta</b>	-	0,79	0,79

(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 DICCI et le prospectus du fonds.

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 28 février 2019	Fonds	Indice
<b>Vonovia</b>	8,5 %	10,0 %
<b>LEG Immobilien</b>	6,7 %	6,0 %
<b>Unibail-Rodamco</b>	6,6 %	8,7 %
<b>Gecina</b>	6,1 %	7,3 %
<b>Klépierre</b>	5,2 %	4,2 %

## 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 **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 épargnantes**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

\* Source : IEIF.

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 DICCI 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 11/03/2019. 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 (DICCI). Le DICCI, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DICCI qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en mars 2019. SOFIDY SA - 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



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](http://www.sofidy.com)