

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 - JANVIER 2019 : LA FANFARE VA DE L'AVANT !

Le fort rebond en janvier des foncières cotées (+10,2 % pour l'indice de référence) qui ont largement surperformé le marché des Actions (hausse de +5,5 % de l'Euro Stoxx 50) ne constitue pas à nos yeux un signal de sortie. Nous sommes convaincus au contraire que la surperformance du secteur va se poursuivre dans les mois à venir.

La hausse de l'immobilier coté s'explique logiquement par un **momentum négatif sur les perspectives de croissance** (la commission européenne a ainsi abaissé sa prévision de croissance en zone euro à 1,3 % pour 2019 vs 1,6 % précédemment attendus) et une révision à la baisse des estimations d'inflation (+1,4 % anticipés pour cette année vs +1,8 % auparavant) qui a conduit à un **change-ment notable de ton de la part des banques centrales qui sont revenues à un discours très accommodant**. Les incertitudes quant au résultat des négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et les risques politiques en Europe ont favorisé un retour des taux sans risque (le bund allemand 10 ans avoisine 0,1 %, soit un taux négatif voisin de 1,4 %) à **des niveaux jamais observés depuis novembre 2016**.

Dans cet environnement, le **bon niveau de visibilité dont bénéficient les foncières en termes d'activité** (cinq à sept ans en moyenne sur les baux) et l'effet positif de l'indexation sur les loyers qu'elles perçoivent constituent un avantage structurel.

La relation entre les valorisations immobilières et les taux sans risque (« la prime de risque ») constitue également un élément de soutien compte tenu de l'écart historique entre les deux : la foncière de commerce Klépierre a ainsi publié un ANR EPRA de 40,5 euros quasi stable (+2,3 %) sur 2018 fondé sur un taux de capitalisation (5,2 % d'*« Exit rate »*) qui laisse ressortir une **prime de risque confortable de 4,6 %, d'autant qu'elle est violemment accentuée par la décote sur ANR du cours de bourse (26 % de décote au 31 janvier)**.

Nous avons accentué en janvier notre surpondération sur la logistique européenne et sur l'immobilier de bureau en Allemagne. Le résidentiel allemand, dont le modèle de croissance est déconnecté des fluctuations de la conjoncture économique demeure notre principale exposition (26 % de votre fonds), avec une préférence marquée pour les zones où les taux d'effort (part des salaires nets de fiscalité consacrés au logement) demeurent modérés, ce qui n'est plus le cas à Berlin.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 12/02/2019

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.

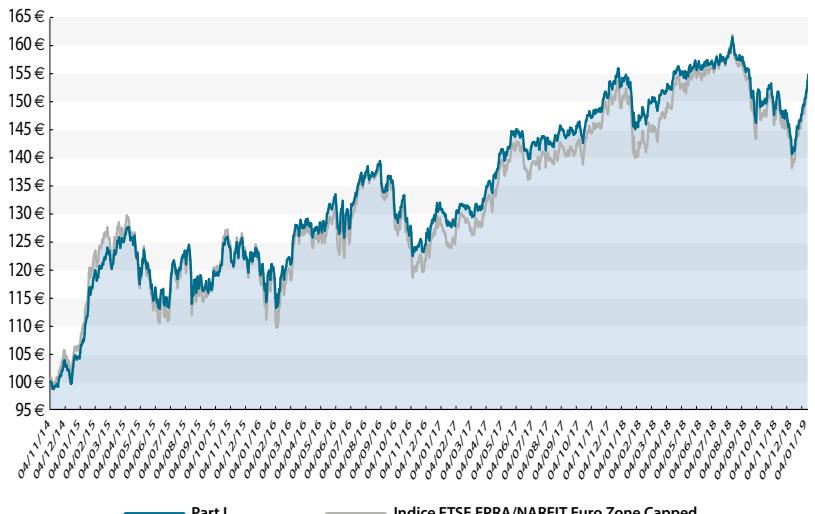
OBJECTIF DU FONDS

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 ⁽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	+48,2 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+8,6 %												+8,6 %
Indice	+54,1 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %												+10,2 %
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	148,17												148,17
	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	+54,2 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+8,7 %												+8,7 %
Indice	+54,1 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %												+10,2 %
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 542,05												1 542,05
	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	-2,1 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+8,7 %												+8,7 %
Indice	-2,2 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+10,2 %												+10,2 %
VL (€)	10 000,00				9 006,08	9 792,76												9 792,76
	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	-1,8 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+8,7 %												+8,7 %
Indice	-1,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+10,2 %												+10,2 %
VL (€)	100,00				90,32	98,16												98,16

(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	+2,1 %	+0,4 %	-0,7 %
Volatilité	11,9 %	9,6 %	9,6 %
Ratio de Sharpe	-	0,08	-0,03
Tracking error (risque relatif)	-	3,3 %	3,3 %
Alpha	-	-2,3 %	-1,2 %
Béta	-	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.

DONNEES DE L'OPCVM

au 31 janvier 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 821,5	201 335,6	963,9	29 208,3
Valeur liquidative	1 542,05 €	148,17 €	9 792,76 €	98,16 €
Actif net		60 367 863 €		

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 janvier 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	92,2 %	Logements ⁽²⁾ 38 %
Livre sterling	6,3 %	Bureaux 24 %
Dollar américain	1,5 %	Commerces 20 %
		Autres 18 %
		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.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 31 janvier 2019	Fonds	Indice
Vonovia	8,1 %	9,9 %
Unibail-Rodamco	7,8 %	9,3 %
LEG Immobilien	6,8 %	6,0 %
Deutsche Wohnen	5,5 %	8,0 %
Gecina	5,3 %	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 épargnantes**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale du groupe TIKEHAU Capital. * 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 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 31/01/2019. 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 janvier 2019. SOFIDY SA - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs-Élysées - 91026 ÉVRY-COURCOURONNES 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