

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français



WINNER OF THE 2018
THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS
FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



LA POLARISATION DEMEURE LE MAÎTRE MOT.

Le secteur de l'immobilier coté a rebondi marginalement en juillet avec une surperformance voisine de 1 % par rapport à l'Eurostoxx 600 et le retour à une configuration familiale qui a vu les foncières résidentielles allemandes se reprendre tandis que les foncières alternatives (logistique, résidences senior) et les foncières de bureaux performaient bien. À l'inverse, **les foncières de commerces sur lesquelles nous sommes très sous-pondérés se sont lourdement affaissées.**

Le mois écoulé a en effet vu **les baisses de valeur se matérialiser pour les foncières de commerces** : le groupe Gazit a ainsi lancé une offre sur l'opérateur central européen Atrium Real Estate dont il était déjà l'actionnaire dominant avec une décote de 26 % sur son ANR.

De même, Hammerson a annoncé la cession de 75 % du centre Italie 2 et de son extension Italik à un fonds géré par Axa avec une décote de 8,5 % par rapport à l'ANR à fin 2018. Enfin, les publications de résultats ont été marquées par des baisses générales de valeur sur les actifs de commerces sauf en Espagne, la foncière britannique Intu (-9,6 % sur les six premiers mois de 2019), Hammerson et Wereldhave (-4,1 % sur la France) étant à cet égard particulièrement affectées. Dans ce cadre, nous considérons que les projets de développement devraient être réduits beaucoup plus drastiquement sur ce secteur et la baisse de l'endettement recherchée plus agressivement.

À l'inverse, **les foncières de bureaux ont affiché de bien meilleures performances** : la foncière Prime parisienne Gecina a publié une hausse de ses valeurs en bureaux de 4,2 % ; en Allemagne, Alstria a annoncé une hausse des valeurs de 5,1 % (**la thématique du bureau allemand représente 12 % de l'actif de votre fonds**) et Colonial a publié une progression sur six mois de 8 % à Barcelone et de 4 % à Madrid.

Segro, la grande foncière paneuropéenne de **logistique** a pour sa part publié des résultats marqués par une **hausse des valeurs locatives (+1,5 %) et des valorisations (+5,8 % en Europe continentale)** poussées par une compression des taux de capitalisation (-20 points de base conduisant à un taux de capitalisation de 5,5 % en Europe continentale). **Le secteur de la logistique représente plus de 10 % du portefeuille de SOFIDY Sélection 1.**

Enfin, dans l'attente des publications de résultats des foncières résidentielles allemandes (même si la foncière berlinoise Ado Properties a annoncé une hausse estimée des valeurs de l'ordre de 6,3 %), la question de la constitutionnalité des mesures de gel des loyers envisagées à Berlin reste entière de même que celle de la traduction politique d'un problème réel d'inadéquation de l'évolution des loyers dans les grandes métropoles européennes avec les revenus et la croissance démographique. **Nous avons continué de nous renforcer sur le segment du résidentiel en Scandinavie le mois dernier.** En Allemagne, nos principales expositions sont constituées par Vonovia et LEG Immobilien.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 01/08/2019

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	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.

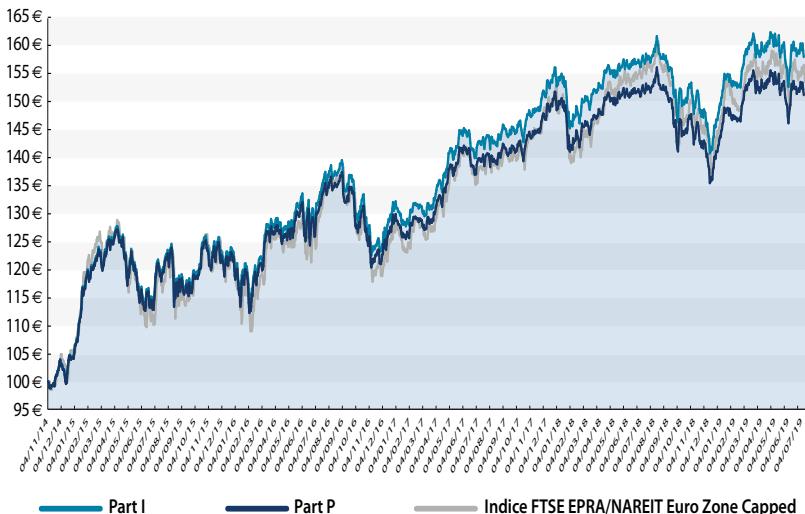
OBJECTIF DU FONDS

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	+51,1 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+8,6 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %	+0,7 %	-3,5 %	+2,2 %						+10,8 %
Indice	+54,7 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %						+10,7 %
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						151,14
	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	+58,0 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+8,7 %	-0,9 %	+4,9 %	-0,9 %	+0,8 %	-3,5 %	+2,2 %						+11,4 %
Indice	+54,7 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %						+10,7 %
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	1 600,85	1 545,33	1 579,65						1 579,65
	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	+0,4 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+8,7 %	-0,9 %	+5,0 %	-0,9 %	+0,8 %	-3,5 %	+2,3 %						+11,5 %
Indice	-1,8 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %						+10,7 %
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						10 044,99
	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	+0,5 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+8,7 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %	+0,8 %	-3,5 %	+2,2 %						+11,2 %
Indice	-1,0 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %						+10,7 %
VL (€)	100,00				90,32	98,16	97,22	102,01	101,04	101,84	98,30	100,47						100,47

(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	-1,3 %	+0,4 %	-0,6 %	+0,7 %	+0,2 %
Volatilité	11,7 %	9,9 %	9,8 %	9,9 %	9,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,08	-0,02	0,11	0,06
Tracking error (risque relatif)	-	2,7 %	2,8 %	2,9 %	2,8 %
Alpha	-	1,6 %	0,6 %	1,9 %	1,4 %
Béta	-	0,83	0,82	0,82	0,83

(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 juillet 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	10 119,9	237 384,7	1 001,4	28 058,0
Valeur liquidative	1 579,65 €	151,14 €	10 044,99 €	100,47 €
Actif net		64 744 172 €		

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 juillet 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	90,4 %	Logements ⁽²⁾ 40,8 % Allemagne 43,3 %
Livre sterling	6,4 %	Bureaux 25,2 % France 20,5 %
Couronne suédoise	2,1 %	Commerces 18,7 % Espagne 10,7 %
Dollar américain	1,1 %	Logistique 10,6 % Royaume-Uni 5,7 %
		Autres 4,7 % Autres 19,8 %

(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 titré** 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 référencant 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

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. **Agreee 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-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

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 31/07/2019. 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 août 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