

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français



WINNER OF THE 2018  
THOMSON REUTERS  
LIPPER FUND AWARDS  
FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### POURQUOI LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER COTÉ SOUS-PERFORME-T-IL ?

Avec une hausse de 8,8 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier, l'immobilier coté a progressé bien moins vite que les indices généralistes (+16,5 % pour le STOXX 600) alors même que les taux de marché sont à leur plus bas historique (l'emprunt allemand à 10 ans assure une rémunération négative supérieure à 2 %), traduisant un niveau élevé d'aversion au risque de la part des investisseurs. Les caractéristiques de notre secteur (exposition modérée au cycle économique, portefeuilles immobiliers sous-jacents soutenus par un niveau élevé des transactions sur les marchés physiques, endettement fortement abaissé sur les dix dernières années et conditions de refinancement exceptionnellement favorables) devraient pourtant comme par le passé conduire à une nette surperformance, d'autant que la décote sur ANR (-13 % - Source Green Street Advisors) est aujourd'hui significative. Comment l'expliquer ?

Trois éléments peuvent à cet égard être mis en avant :

**1/ La sous-performance continue des foncières de commerces.** Les publications du premier semestre devraient souligner à cet égard la bonne résistance des foncières cotées de la zone Euro et des centres à forte fréquentation qu'elles possèdent (estimation d'une stabilité de la croissance LFL, voisine de 3 %, et baisses d'ANR Epra comprises entre -1 et -5 % - Source Green Street Advisors).

**2/ Le risque nouveau supporté par les foncières de logement en Allemagne** suite à un projet de gel des loyers à Berlin dont la constitutionnalité et l'effet sont très incertains. À cet égard, les résultats du premier semestre devraient afficher une croissance des loyers LFL comprise entre +2,8 et +4,2 % et une progression des ANR Epra comprise entre +5 et +8 % (Source Green Street Advisors).

**Dans les deux cas, les publications conduiront selon nous à un re-rating de ces deux segments** même s'ils ne permettront pas d'effacer les incertitudes (développement du commerce électronique, fragilité des enseignes, densité des surfaces de commerce / problèmes sociaux nés de la hausse des loyers et des prix dans les grandes métropoles européennes).

**3/ Les deux éléments évoqués ci-dessus affadissent aux yeux des investisseurs généralistes le caractère défensif du secteur alors même qu'il s'agit de leur motivation première d'investissement sur ce segment.**

Notre politique d'investissement récente a, ces dernières semaines, consisté à maintenir une position élevée sur le segment résidentiel en renforçant les titres non exposés au marché berlinois, et d'autre part, à augmenter la pondération sur les valeurs de croissance (secteurs dits alternatifs : logistique, résidences étudiantes, foncières de Data Centers...) où la visibilité structurelle demeure très élevée alors même que la prise en compte des taux sans risque par nos modèles de valorisation pousse les valorisations cibles à la hausse.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 09/07/2019

### 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		
<b>FRAIS ET COMMISSIONS</b>			
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.

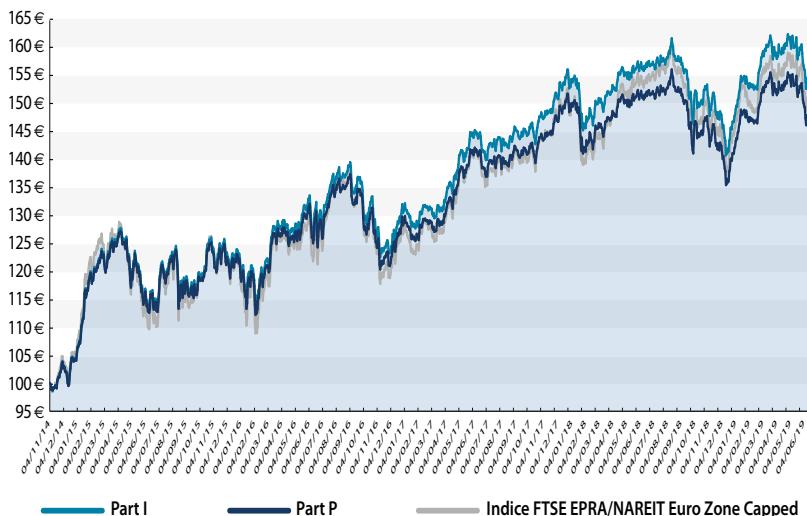
### OBJECTIF DU FONDS

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>	+47,8 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+8,6 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %	+0,7 %	-3,5 %							+8,4 %
<b>Indice</b>	+52,1 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %							+8,8 %
<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>153,83</b>	<b>152,27</b>	<b>153,26</b>	<b>147,84</b>							<b>147,84</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>	+54,5 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+8,7 %	-0,9 %	+4,9 %	-0,9 %	+0,8 %	-3,5 %							+8,9 %
<b>Indice</b>	+52,1 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %							+8,8 %
<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>1 603,03</b>	<b>1 588,11</b>	<b>1 600,85</b>	<b>1 545,33</b>							<b>1 545,33</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>	-1,8 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+8,7 %	-0,9 %	+5,0 %	-0,9 %	+0,8 %	-3,5 %							+9,1 %
<b>Indice</b>	-3,4 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %							+8,8 %
<b>VL (€)</b>	<b>10 000,00</b>				<b>9 006,08</b>	<b>9 792,76</b>	<b>9 701,50</b>	<b>10 183,21</b>	<b>10 090,98</b>	<b>10 174,97</b>	<b>9 823,35</b>							<b>9 823,35</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>	-1,7 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+8,7 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %	+0,8 %	-3,5 %							+8,8 %
<b>Indice</b>	-2,6 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %							+8,8 %
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>				<b>90,32</b>	<b>98,16</b>	<b>97,22</b>	<b>102,01</b>	<b>101,04</b>	<b>101,84</b>	<b>98,30</b>							<b>98,30</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>(1)</sup></sup>

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
<b>Performance</b>	-1,2 %	-0,8 %	-1,9 %
<b>Volatilité</b>	11,3 %	9,6 %	9,5 %
<b>Ratio de Sharpe</b>	-	-0,05	-0,16
<b>Tracking error (risque relatif)</b>	-	2,7 %	2,7 %
<b>Alpha</b>	-	0,2 %	-0,8 %
<b>Béta</b>	-	0,83	0,82

(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 juin 2019	Fonds	Indice
<b>Vonovia</b>	7,5 %	10,2 %
<b>Unibail-Rodamco</b>	6,9 %	8,2 %
<b>LEG Immobilien</b>	6,8 %	6,2 %
<b>Gecina</b>	6,0 %	6,8 %
<b>Klepierre</b>	5,2 %	4,0 %

## 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 de Tikehau Capital.

\* Source : IEIF-2018.

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 28/07/2019. 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 juillet 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



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)

## DONNEES DE L'OPCVM

au 28 juin 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
<b>Nombre de parts</b>	9 354,3	233 445,4	1 001,4	29 245,5
<b>Valeur liquidative</b>	1 545,33 €	147,84 €	9 823,35 €	98,30 €
<b>Actif net</b>			61 680 899 €	

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 28 juin 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euros	90,6 %	Logements <sup>(2)</sup> 39 %
Livre sterling	7,0 %	Bureaux 26 %
Dollar américain	1,9 %	Commerces 20 %
Couronne suédoise	0,6 %	Logistique 10 %
		Royaume-Uni 6 %
		Autres 5 %
		Autres 18 %

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