

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

WINNER OF THE 2018  
THOMSON REUTERS  
LIPPER FUND AWARDS  
FRANCE



ELIGIBLE  
AVIE  
ASSURANCE

### COMMENTAIRE DE GESTION



#### COMPTE-RENDU DE GESTION SOFIDY SÉLECTION 1 - MARS 2019

##### LES NIVEAUX DE VALORISATIONS CONSTITUENT TOUJOURS UN SOUTIEN À LA HAUSSE

Le fort rebond des foncières cotées depuis le début de l'année (+ 12,7 % à fin mars pour l'indice de référence FTSE EPRA Eurozone cappé dividende net réinvesti après - 7,5 % en 2018) peut légitimement interroger sur l'évolution des valorisations du secteur en bourse.

Un élément essentiel est constitué par l'évolution de la valeur des actifs sous-jacents, assis sur l'évolution des taux d'intérêt et sur les transactions constatées sur un marché physique, particulièrement fort (312 Mds € de transactions constatées en Europe hors résidentiel en 2018, source CBRE).

On observe ainsi : 1/ une décote persistante sur les Actifs Nets Réévalués (- 8 % par rapport à l'ANR Spot calculé par Green Street) alors même que les transactions récentes impliquant des foncières cotées se sont réalisées au-dessus des valeurs de fin 2018 (portefeuille Terreis, cession par Unibail-Rodamco-Westfield de la Tour Majunga à la Défense et de sa participation dans le centre commercial Jumbo à Helsinki en Finlande), 2/ un fort écartement des niveaux de prime de risque dans un contexte de ralentissement économique en Europe et de « capitulation » des banques centrales qui a ainsi ramené en territoire négatif le taux constaté sur l'obligation dix ans allemande, pour la première fois depuis 2016. À relever d'ailleurs à cet égard que la prime de risque constatée en Europe sur les patrimoines des foncières cotées est significativement supérieure à celle observée aux États-Unis (320 points de base sur les meilleurs centres commerciaux européens vs 130 bps sur la même catégorie Outre Atlantique).

Le tableau ci-contre, qui retient les foncières dominantes sur chaque segment d'activité (Logement Allemagne/ Commerce Europe/ Bureaux France/ Logistique) témoigne d'une décote systématique, tant en termes de multiple de résultat que de cours sur ANR par rapport à la moyenne à cinq ans sauf pour la logistique dont les perspectives sont tirées par le développement du commerce électronique.

**Nous considérons ainsi que les foncières cotées conservent un potentiel d'appréciation tant en relatif par rapport aux autres classes d'actifs Actions qu'en absolu et nous maintenons nos convictions : Résidentiel Allemand, Bureau Allemand et logistique.**

TITRE	P / RNR	vs moyenne sur 5 ans	Déviation	P / ANR	vs moyenne sur 5 ans	Déviation
Vonovia	21,0	21,7	-3 %	0,91	1,06	-14 %
Unibail	12,7	18,0	-30 %	0,69	1,07	-36 %
Gecina	23,1	22,0	5 %	0,80	0,91	-11 %
Segro	29,8	24,7	21 %	0,94	0,96	-3 %

Multiples de valorisations 2019 sur la base des cours de Bourse au 5 avril 2019 vs moyenne sur 5 ans.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 10/04/2019

### 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 <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>	+53,8 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+8,6 %	-1,0 %	+4,9 %										+12,8 %
<b>Indice</b>	+57,6 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %										+12,7 %
<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>153,83</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>	+60,3 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+8,7 %	-0,9 %	+4,9 %										+13,0 %
<b>Indice</b>	+57,6 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %										+12,7 %
<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>1 603,03</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 %										+13,1 %
<b>Indice</b>	+0,1 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %										+12,7 %
<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>10 183,21</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>	+2,0 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+8,7 %	-1,0 %	+4,9 %										+12,9 %
<b>Indice</b>	+0,9 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %										+12,7 %
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>				<b>90,32</b>	<b>98,16</b>	<b>97,22</b>	<b>102,01</b>										<b>102,01</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>	+7,2 %	+6,0 %	+4,9 %
<b>Volatilité</b>	10,7 %	8,7 %	8,7 %
<b>Ratio de Sharpe</b>	-	0,73	0,60
<b>Tracking error (risque relatif)</b>	-	3,0 %	3,1 %
<b>Alpha</b>	-	0,4 %	0,7 %
<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.

## DONNEES DE L'OPCVM

au 29 mars 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
<b>Nombre de parts</b>	9 349,5	217 883,9	969,0	29 866,4
<b>Valeur liquidative</b>	1 603,03 €	153,83 €	10 183,21 €	102,01 €
<b>Actif net</b>		61 419 602 €		

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 29 mars 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euros	93,7 %	Logements <sup>(2)</sup> 40 % Allemagne 50 %
Livre sterling	5,0 %	Bureaux 26 % France 22 %
Dollar américain	1,4 %	Commerces 19 % Espagne 9 %
		Logistique 10 % Royaume-Uni 5 %
		Autres 5 % Autres 14 %

(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 29 mars 2019	Fonds	Indice
<b>Vonovia</b>	8,9 %	9,9 %
<b>Deutsche Wohnen</b>	6,8 %	7,9 %
<b>LEG Immobilien</b>	6,7 %	6,3 %
<b>Unibail-Rodamco</b>	6,5 %	8,7 %
<b>Gecina</b>	5,8 %	6,9 %

## 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.



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)

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 10/04/2019. 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 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](http://www.sofidy.com)