

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5\*  
MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018  
THOMSON REUTERS  
LIPPER FUND AWARDS  
FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



**Vers une hausse de la valeur des patrimoines, concentrée sur les meilleurs actifs :**

Les foncières cotées ont inscrit un nouveau record à fin octobre avec une progression de +3,1 % sur le mois et de +20,1 % depuis le début de l'année (telle que mesurée par l'indice Epra Eurozone net return). L'écart par rapport à la hausse de l'indice généraliste Eurostoxx 50 (+ 23,2 % depuis le début de 2019) se réduit donc, enfin, sensiblement dans un contexte qui demeure continûment favorable à l'immobilier coté (ralentissement de la croissance mondiale et maintien durable des taux d'intérêt à des niveaux historiquement très bas).

Deux questions en découlent :

• **Arrive-t-on dans des territoires de valorisation dangereusement élevés ? Nous ne le croyons toujours pas :** les primes de risque par rapport aux taux à dix ans sans risque sont considérables, comprises en Europe selon les classes d'actifs entre 6 et 3,5 % (source Green Street Advisors) alors même que les marchés ont intégré la durabilité des taux négatifs. La possibilité que

les experts intègrent une compression des taux de capitalisation appliqués au patrimoine des foncières cotées dans leurs évaluations de fin d'année est selon nous élevée. **La hausse des Actifs nets réévalués pourrait donc être la bonne surprise des publications de résultats 2019.**

• **Convient-il de revenir massivement sur les foncières décotées** (commerce et résidentiel allemand berlinois) dans cet environnement boursier continûment haussier en retenant l'hypothèse que l'écart de valorisation par rapport aux valeurs de croissance est désormais trop élevé ?

C'est le scénario récent privilégié par les marchés (et dans l'immobilier coté avec cinq foncières de commerce dans les dix plus fortes hausses d'octobre)

**Nous ne le croyons pas** tant que des éléments tangibles de validation (transaction significative sur des centres commerciaux *Prime*; scénario précis, et purgé des recours juridiques, quant à l'évolution de la politique publique en Allemagne en matière de loyers résidentiels) ne seront pas annoncés. **Nous demeurons donc sous pondérés sur le résidentiel allemand, en particulier l'exposition berlinoise ainsi que sur les foncières de commerce en nous concentrant sur les seuls acteurs *Prime*** (c'est-à-dire détenant des espaces de commerce générant structurellement, en raison par exemple de leur situation géographique à proximité de terminaux de transport, des flux de visiteurs massifs) **de ce segment.**

Les moteurs de surperformance de votre fonds ont été en octobre les segments alternatifs (logistique, résidences étudiantes) et le bureau. Il a par contre pâti de son absence d'exposition aux foncières de commerce non prime et à l'cade (bureau en périphérie parisienne et actifs de santé).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 05/11/2019

### 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	Thématique	
Indice de référence	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped	
Horizon de placement	> 5 ans	
Échelle de risque	1 2 3 4 5 6 7	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

#### FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de gestion TTC Part P	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.

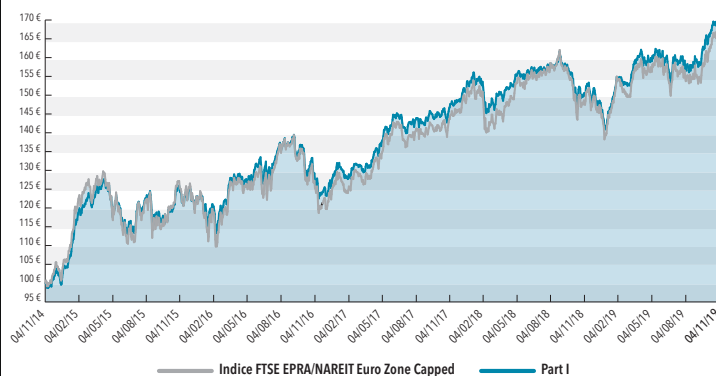
### OBJECTIF DU FONDS

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

Au 31 octobre 2019

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>	+62,0 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+8,6 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %	+0,7 %	-3,5 %	+2,2 %	+1,3 %	+3,3 %	+2,3 %			+18,7 %
<b>Indice</b>	+67,9 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	+3,2 %	+3,1 %			+20,1 %
<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>151,14</b>	<b>153,15</b>	<b>158,28</b>	<b>161,97</b>			<b>161,97</b>
<b>Part I</b>	+69,9 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+8,7 %	-0,9 %	+4,9 %	-0,9 %	+0,8 %	-3,5 %	+2,2 %	+1,5 %	+3,4 %	+2,5 %			+19,8 %
<b>Indice</b>	+67,9 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	+3,2 %	+3,1 %			+20,1 %
<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>1 579,65</b>	<b>1 603,59</b>	<b>1 657,51</b>	<b>1 699,00</b>			<b>1 699,00</b>
<b>Part GI</b>	+8,2 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+8,7 %	-0,9 %	+5,0 %	-0,9 %	+0,8 %	-3,5 %	+2,3 %	+1,5 %	+3,4 %	+2,6 %			+20,1 %
<b>Indice</b>	+6,6 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	+3,2 %	+3,1 %			+20,1 %
<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>10 044,99</b>	<b>10 199,37</b>	<b>10 547,46</b>	<b>10 819,29</b>			<b>10 819,29</b>
<b>Part C</b>	+8,0 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+8,7 %	-1,0 %	+4,9 %	-1,0 %	+0,8 %	-3,5 %	+2,2 %	+1,5 %	+3,4 %	+2,5 %			+19,6 %
<b>Indice</b>	+7,5 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+10,2 %	-2,9 %	+5,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	+3,2 %	+3,1 %			+20,1 %
<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>100,47</b>	<b>101,98</b>	<b>105,42</b>	<b>108,02</b>			<b>108,02</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\*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	<b>+13,0 %</b>	+13,0 %	+11,8 %	+13,4 %	+12,8 %
Volatilité	<b>11,5 %</b>	9,7 %	9,5 %	9,7 %	9,7 %
Ratio de Sharpe	-	1,38	1,27	1,42	1,36
Tracking error (risque relatif)	-	2,7 %	3,0 %	2,9 %	2,7 %
Alpha	-	2,3 %	1,3 %	2,8 %	2,1 %
Bêta	-	0,83	0,81	0,82	0,83

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

**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 DICI et le prospectus du fonds.

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Au 31 octobre 2019

	Fonds	Indice
Vonovia	7,39 %	10,47 %
Unibail Rodamco-Westfield	7,06 %	8,97 %
LEG Immobilien	6,21 %	5,72 %
Gecina	6,18 %	7,07 %
Alstria	4,80 %	2,47 %

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, 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 épargnants, 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.

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 octobre 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 488,6	243 118,2	997,5	29 809,8
Valeur liquidative (€)	1 699,00	161,97	10 819,29	108,02
Actif net (€)	74 610 722			

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 octobre 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	90,9 %	Logements <sup>(2)</sup> 43 %	Allemagne 39 %
Livre sterling	4,7 %	Bureaux 26 %	France 21 %
Couronne suédoise	3,3 %	Commerces 16 %	Espagne 11 %
Dollar américain	1,1 %	Logistiques 9 %	Royaume-Uni 4 %
	Autres 6 %	Autres 25 %	

(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 référençant le FCP SOFIDY Sélection1, 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)



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 DICI 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 05/11/2019. 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 (DICI). Le DICI, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DICI qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en novembre 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)