

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5\*  
MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018  
THOMSON REUTERS  
LIPPER FUND AWARDS  
FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### T.I.N.A et les fonds en Euros :

L'affaissement des rendements obligataires a conduit trois des principaux assureurs de la place à annoncer leur intention de limiter drastiquement la collecte en fonds Euros. Dans ce contexte, l'effet T.I.N.A. (abréviation de «There is no alternative », la formule du philosophe de l'époque victorienne Herbert Spencer, recyclée plus tard par Margaret Thatcher, et qui fait fureur ces derniers mois pour expliquer la hausse continue des marchés d'Actions) devrait à juste titre favoriser l'investissement en immobilier coté.

Les foncières cotées offrent en effet l'avantage de la visibilité (tant en termes de modèle économique fondé sur des baux longs et généralement indexés sur l'inflation que de valorisation avec la publication, généralement deux fois par an, d'un Actif Net Réévalué établi par des experts indépendants et tenant compte des transactions sur les marchés physiques, jouant le rôle de corde de rappel à la baisse sur les cours de bourse), d'une grande liquidité et d'une volatilité sur le moyen terme inférieure à

celle des actions (permise par la visibilité évoquée plus haut et par la profondeur du segment - plus de 325 sociétés cotées avec des degrés d'exposition à la conjoncture très variable-).

Le segment de l'immobilier coté a rebondi de +3,2% en Septembre, touchant son plus haut historique en fin de mois. Le ralentissement de l'économie mondiale et la prise en compte par les investisseurs que les taux d'intérêt négatifs vont perdurer explique cette revalorisation qui a favorisé en premier lieu les segments «Value» du secteur (foncières de commerce et résidentiel allemand). Le secteur affiche toujours une décote (4% globalement, mais 15% sur le segment commerce et 8% pour le résidentiel -source GreenStreet Advisors, spot NAV-)

Votre fonds, Sofidy Sélection 1, a pour sa part progressé de +3,4%\* le mois dernier (part GI), tiré par la bonne performance de nos investissements dans les foncières de commerce Klepierre et Unibail-Rodamco-Westfield et par notre exposition au résidentiel nordique et au bureau en Allemagne.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 02/10/2019

### 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.

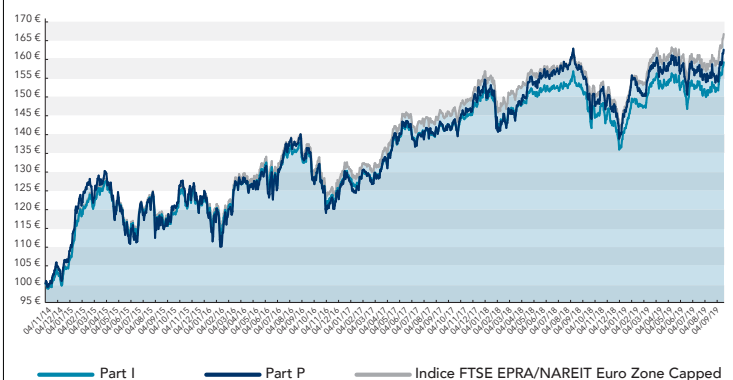
### OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en oeuvre 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 30 septembre 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>	+58,3%	+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%				+16,0%
<b>Indice</b>	+62,9%	+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%				+16,5%
<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>158,28</b>
<b>Part I</b>	+65,8%	+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%				+16,8%
<b>Indice</b>	+62,9%	+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%				+16,5%
<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>1 657,51</b>
<b>Part GI</b>	+5,5%	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%				+17,1%
<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%	+1,7%	+2,1%	+3,2%				+16,5%
<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>10 547,46</b>
<b>Part C</b>	+5,4%	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%				+16,7%
<b>Indice</b>	+4,3%	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%				+16,5%
<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>105,42</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>+5,7%</b>	+6,4%	+5,3%	+6,7%	+6,2%
Volatilité	<b>12,3%</b>	10,4%	10,3%	10,4%	10,4%
Ratio de Sharpe	-	0,65	0,55	0,68	0,63
Tracking error (risque relatif)	-	2,8%	3,0%	3,0%	2,8%
Alpha	-	1,7%	0,7%	2,0%	1,5%
Bêta	-	0,83	0,82	0,83	0,83

**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 30 septembre 2019

	Fonds	Indice
Vonovia	7,57%	10,54%
LEG Immobilier	6,43%	6,02%
Unibail-Rodamco-Westfield	6,40%	8,92%
Gecina	5,89%	6,84%
Deutsche Wohnen	5,18%	8,19%

## 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 30 septembre 2019

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 004,0	237 980,1	1 001,4	27 844,9
Valeur liquidative (€)	1 657,51	158,28	10 547,46	105,42
Actif net (€)	71 063 888			

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	91,7%	Logements <sup>(2)</sup> 44%	Allemagne 42%
Livre sterling	4,6%	Bureaux 26%	France 20%
Couronne suédoise	2,5%	Commerces 15%	Espagne 10%
Dollar américain	1,2%	Logistiques 9%	Royaume-Uni 4%
	Autres 6%	Autres 24%	

(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)