

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



Revue de détail :

Votre fonds a progressé de +24,1 % en 2019 (part GI) contre +22,2 % pour son indice de référence. À noter que toutes les parts ont surperformé.

Sur les dix premiers contributeurs à la performance de votre fonds en 2019, seul un (Alstria, foncière de bureaux allemande qui représente 4,6 % du fonds) fait partie de l'indice FTSE EPRA Eurozone et huit sont constitués par des acteurs actifs hors des segments traditionnels des bureaux, du logement ou des commerces.

SOFIDY Sélection 1 se caractérise bien par un **style de gestion active marqué** : une exposition modérée à son indice de référence (moins de 60 % à fin décembre), une nette sous pondération en valeurs de commerces (13,8 % vs 22,7 % pour l'indice) et en résidentiel allemand (18,2 % incluant 3,2 % à Berlin vs 33,5 % et 8,7 % pour l'indice) et une forte surpondération aux secteurs alternatifs : logistique (11,5 %), murs d'hôtels, actifs de santé, foncières technologiques, stockage pour les particuliers, résidences

étudiantes (25,2 %).

Nous favorisons donc l'investissement en valeurs de croissance assises sur des tendances de croissance structurelles faiblement corrélées à l'environnement économique dans un contexte toujours favorable car les taux d'intérêt devraient demeurer structurellement bas. Il en résulte une volatilité maîtrisée et une sélection de valeurs dont la cherté relative leur permet d'être en position de consolider à leur profit les secteurs où elles interviennent. A l'inverse, la pression électorale pour limiter les hausses de loyers de logements et la fragilisation des enseignes confrontées à la montée en puissance du commerce électronique vont continuer selon nous de peser sur les secteurs décotés.

Enfin, nous prêtons une attention croissante aux pratiques de gouvernance au sein du secteur. 2019 a en effet confirmé que c'était une source de création - ou plutôt de destruction - de valeur non négligeable. L'exemple de la foncière résidentielle berlinoise ADO Properties, dont les actionnaires de référence ont changé deux fois en un peu plus d'un an (générant à la fois incertitude stratégique et désalignement entre les intérêts détenant le contrôle de la société et les actionnaires minoritaires) est à cet égard éclairant (dégradation boursière de 42 % sur la période, soit de loin la pire performance du secteur malgré un portefeuille immobilier extrêmement attractif). Un certain nombre de pratiques non encore disparues (séparation de la propriété et du contrôle marquée par des prises de participations croisées, existence de structures de contrôle pyramidales, manque de transparence dans le reporting) devrait être banni pour que le secteur se positionne favorablement vis-à-vis d'investisseurs, à juste titre, de plus en plus sensibles aux problématiques ESG.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance et vous souhaitons une heureuse année nouvelle,

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin, Paul-Antoine Olivier, Matilde Pierre - Rédigé le 07/01/2020

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 décembre 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 ⁽¹⁾	2015*	2016*	2017	2018	Janv. 19	Fév. 19	Mars 19	Avril 19	Mai 19	Jun 19	Juil. 19	Août 19	Sept. 19	Oct. 19	Nov. 19	Déc. 19	2019 YTD
Part P	+67,4%	+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%	+1,6%	+1,7%	+22,7%
Indice	+70,9%	+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%	+1,0%	+0,8%	+22,2%
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	153,15	158,28	161,97	164,62	167,41	167,41
Part I	+75,6%	+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%	+1,6%	+1,7%	+23,8%
Indice	+70,9%	+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%	+1,0%	+0,8%	+22,2%
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	1 603,59	1 657,51	1 699,00	1 725,82	1 755,60	1 755,60
Part GI	+11,7%	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%	+1,5%	+1,7%	+24,1%
Indice	+8,5%	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%	+1,0%	+0,8%	+22,2%
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	10 199,37	10 547,46	10 819,29	10 986,41	11 172,77	11 172,77
Part C	+11,6%	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%	+1,6%	+1,7%	+23,6%
Indice	+9,4%	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%	+1,0%	+0,8%	+22,2%
VL (€)	100,00				90,32	98,16	97,22	102,01	101,04	101,84	98,30	100,47	101,98	105,42	108,02	109,78	111,60	111,60

(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 P	Part I	Part GI	Part C
Performance	+22,2%	+22,7%	+23,8%	+24,1%	+23,6%
Volatilité	10,8%	8,9%	9,1%	9,1%	9,1%
Ratio de Sharpe	-	2,60	2,66	2,69	2,64
Tracking error (risque relatif)	-	2,9%	2,6%	2,6%	2,6%
Alpha	-	4,9%	5,5%	5,7%	5,3%
Bêta	-	0,80	0,82	0,83	0,82

* 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 décembre 2019

	Fonds	Indice
Vonovia	7,33%	10,16%
Unibail Rodamco-Westfield	6,85%	8,93%
Gecina	5,65%	7,09%
LEG Immobilien	4,91%	6,07%
Alstria	4,64%	2,52%

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 5,4 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 décembre 2019

	Part P	Part I	Part GI	Part C
Nombre de parts	287 691,9	12 247,1	1 555,2	29 459,0
Valeur liquidative (€)	167,41	1 755,60	11 172,77	111,60
Actif net (€)	90 328 897,97			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2019

	Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	87,8%	Bureaux 26%	Allemagne 35%
Couronne suédoise	5,5%	Logements 23%	France 21%
Livre sterling	4,5%	Commerces 14%	Espagne 10%
Dollar américain	2,2%	Logistiques 12%	Belgique 6%
		Autres 25%	Autres 28%

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

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



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 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 07/01/2020. 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 janvier 2020. 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