

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5\* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### L'État Providence : une voie d'avenir pour l'immobilier coté

Les foncières cotées ont poursuivi leur progression en novembre avec une progression de +1,0 % sur le mois et de +21,3 % depuis le début de l'année (telle que mesurée par l'indice Epra Eurozone net return) avec une faible volatilité et pas de réelle dispersion de performance entre les classes d'actifs. **Votre fonds, SOFIDY Sélection 1, pour sa part, a progressé de +1,5 % (part GI)\*** sous l'effet de son exposition à des foncières dédiées aux services aux communautés.

**Les services aux communautés regroupent des services publics gérés par des entités publiques.** Ils regroupent des activités diverses : *soins* (dont le développement est favorisé par le vieillissement de la population), *activités éducatives* (écoles, bibliothèques), *activités régaliennes* (casernes de pompiers, commissariats de police, tribunaux, centres d'accueil pour les migrants) et même *bureaux pour des administrations*. Le point commun de ces activités est leur pérennité sous réserve qu'elles soient exercées dans des zones démographiques favorables (selon SKL, l'Association Suédoise des autorités locales et

régionales, le besoin en lycées en Suède sera 4,25 fois supérieur d'ici à 2022 à ce qui a été décidé en termes d'investissements). Il en résulte des structures de baux longs (jusqu'à 50 ans, mais quinze ans usuellement avec une indexation annuelle alignée sur l'inflation et une propension élevée des écoles primaires et secondaires ainsi que des tribunaux à prolonger les baux à leur terme), une sécurité locative maximale (l'État est le plus souvent garant de la solvabilité des collectivités publiques), un potentiel de développement (extensions d'écoles par exemple) et des taux de capitalisation des loyers plus élevés que la moyenne de la zone géographique y compris pour des actifs évolutifs en termes d'usage. Les bureaux utilisés par des administrations sont à cet égard éclairants : le risque locatif pour ces derniers est en effet quasi inexistant, les rapprochant d'une typologie *Prime*, alors qu'ils bénéficient d'une implantation géographique considérée comme non *Prime* avec un complément de loyer destiné à rémunérer un risque qui, en l'occurrence, n'existe pas. Le taux de rendement net affiché par SBB au 30 septembre 2019 au titre de ses activités de services aux communautés ressort ainsi au niveau élevé de 5,3 %.

Cette classe d'actifs, encore embryonnaire en Europe occidentale (sauf dans le domaine de la santé), est essentiellement développée en Scandinavie.

Dans cette zone, votre fonds est investi dans trois sociétés cotées : Hoivilatil (qui a fait l'objet d'une OPA déclenchée par l'opérateur belge Aedifica le 4 novembre dernier), Hemfosa (qui a fait l'objet d'une OPA par SBB annoncée le 15 novembre) et SBB.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 06/12/2019

### 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.

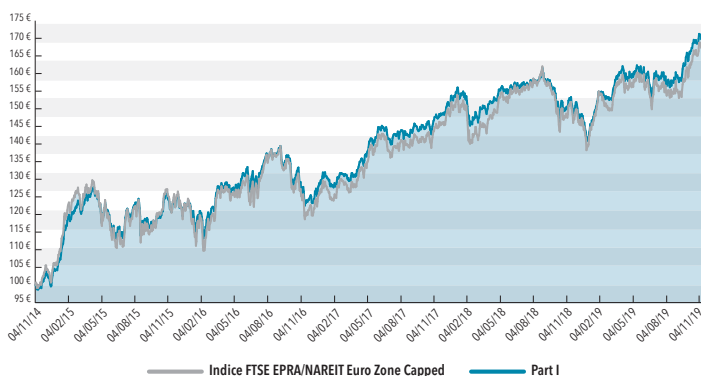
### OBJECTIF DU FONDS

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 30 novembre 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>	+64,6%	+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%		+20,7%
<b>Indice</b>	+69,6%	+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%		+21,3%
<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>164,62</b>		<b>164,62</b>
<b>Part I</b>	+72,6%	+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%		+21,7%
<b>Indice</b>	+69,6%	+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%		+21,3%
<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>1 725,82</b>		<b>1 725,82</b>
<b>Part GI</b>	+9,9%	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%		+22,0%
<b>Indice</b>	+7,7%	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%		+21,3%
<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>10 986,41</b>		<b>10 986,41</b>
<b>Part C</b>	+9,8%	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%		+21,5%
<b>Indice</b>	+8,6%	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%		+21,3%
<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>109,78</b>		<b>109,78</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 P	Part I	Part GI	Part C
Performance	<b>+13,3%</b>	+13,1%	+14,1%	+14,5%	+14,0%
Volatilité	<b>11,3%</b>	9,3%	9,4%	9,4%	9,4%
Ratio de Sharpe	-	1,45	1,54	1,58	1,52
Tracking error (risque relatif)	-	3,0%	2,7%	2,9%	2,8%
Alpha	-	2,5%	3,3%	3,7%	3,2%
Bêta	-	0,80	0,82	0,81	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 30 novembre 2019

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco-Westfield	7,07%	9,21%
Vonovia	6,86%	10,41%
Gecina	6,01%	7,23%
LEG Immobilien	5,50%	5,71%
Alstria	4,66%	2,44%

## 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 Tikehaou Capital.

\* Source : IEIF-2018.

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 novembre 2019

	Part P	Part I	Part GI	Part C
Nombre de parts	256 368,4	12 496,1	1 018,4	29 830,2
Valeur liquidative (€)	164,62	1 725,82	10 986,41	109,78
Actif net (€)	78 233 367			

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 novembre 2019

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	88,6%	Logements <sup>(2)</sup> 27%	Allemagne 37%
Couronne suédoise	5,2%	Bureaux 26%	France 20%
Livre sterling	5,0%	Commerces 15%	Espagne 12%
Dollar américain	1,1%	Logistiques 10%	Royaume-Uni 4%
	Autres 22%	Autres 27%	

(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 06/12/2019. 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 décembre 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)