

COMMENTAIRE DE GESTION



Les insensés ! Ils ignorent que souvent la moitié vaut mieux que le tout

Les mois se suivent et se ressemblent. En août, les foncières résidentielles allemandes ont de nouveau surperformé les foncières de centres commerciaux et de bureaux. L'absence de réappréciation significative du segment immobilier que tout justifierait (contexte économique, taux négatifs sur longue période, prime de risque) par rapport aux indices généralistes vient du sentiment, inexact, que bureaux et centres commerciaux représentent l'essentiel de l'univers coté. En vérité, commerces et bureaux ne représentaient plus que 37,5 % de notre indice de référence FTSE EPRA Eurozone à fin août, là où logement et logistique couvrent 53 % du même indice (autrement dit, la capitalisation boursière de Vonovia, la plus grande foncière résidentielle allemande dépasse 34 Mds d'euros là où celle d'Unibail-Rodamco-Westfield n'est que de 5,2 Mds d'euros).

D'où cette citation en titre du poète grec antique Hésiode pour illustrer notre conviction que la variété du secteur est telle que l'on peut aisément continuer de s'exposer sur les classes d'actifs qui continuent de délivrer la promesse de l'immobilier (des

loyers réguliers et prévisibles sur longues périodes) et affichent toujours des perspectives de progression tant en termes de revenus que de valeur.

À notre sens, **les foncières de centres commerciaux** ne pourront se réapprécier qu'à la condition que des transactions significatives sur le marché aient lieu et redonnent un peu de crédibilité aux actifs nets réévalués rapportés par les acteurs cotés. La situation sur le segment des **bureaux** est plus délicate : l'environnement de récession et le contexte de pandémie qui a entraîné une évolution du mode de travail favorisent et favoriseront un réflexion des locataires sur l'avenir de leurs surfaces louées et les niveaux de loyers payés dont même les foncières dotées de patrimoines *Prime* ne sortiront pas indemnes même si en ce domaine chaque actif (de par sa localisation, son niveau d'équipement et la typologie de ses occupants) est singulier.

La stratégie de gestion de votre fonds favorisant les valeurs de croissance est inchangée avec un **ponds cumulé à fin août des segments logement, logistique et alternatifs (stockage pour les particuliers, santé, logement étudiant, foncières « technologiques » et foncières de services publics) qui dépasse les trois quarts de l'actif.**

Les mouvements de votre fonds ont été orientés le mois dernier sur une accentuation de cette approche.

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

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 14/09/2020

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
Éligible Assurance vie	Oui						
Éligible PEA	Non						

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).

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-12,3 %	+4,5 %	+3,5 %	+4,7 %	+4,2 %
Volatilité	30,7 %	22,7 %	22,7 %	22,7 %	22,7 %
Ratio de Sharpe	-	0,22	0,18	0,23	0,21
Tracking error (risque relatif)	-	9,6 %	9,6 %	9,6 %	9,6 %
Alpha	-	13,5 %	12,6 %	13,8 %	13,3 %
Bêta	-	0,72	0,72	0,72	0,73

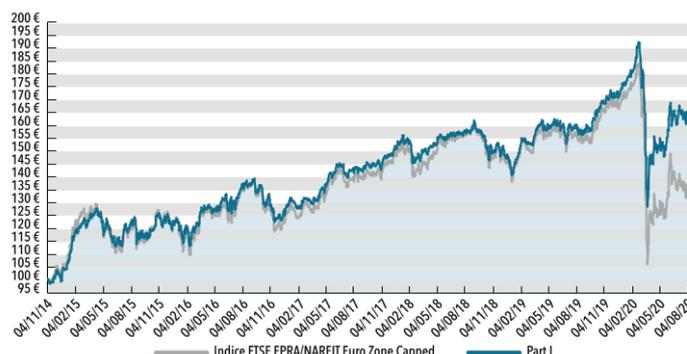
**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

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.

PERFORMANCE DU FONDS

Au 31 août 2020

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	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Jun 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD	
Part P	+58,5 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	+2,9 %	-3,4 %	-15,1 %	+4,2 %	+1,8 %	+2,5 %	+0,9 %	+2,2 %						-5,3 %
Indice	+38,4 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %						-19,0 %
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	167,41	172,28	166,50	141,29	147,21	149,89	153,70	155,15	158,54						158,54

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2015*	2016*	2017	2018	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Jun 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD	
Part I	+67,5 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+3,0 %	-3,2 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %	+1,0 %	+2,3 %						-4,6 %
Indice	+38,4 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %						-19,0 %
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 808,06	1 749,45	1 485,99	1 549,64	1 579,20	1 620,91	1 637,76	1 675,06						1 675,06

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2015*	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Jun 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD	
Part GI	+6,8 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,0 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,7 %	+1,1 %	+2,3 %						-4,4 %
Indice	-12,1 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %						-19,0 %
VL (€)	10 000,00				9 006,08	11 172,77	11 507,55	11 132,93	9 459,47	9 867,44	10 058,48	10 327,32	10 437,74	10 678,61						10 678,61

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2015*	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Jun 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD	
Part C	+6,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %	+1,0 %	+2,3 %						-4,8 %
Indice	-11,4 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %						-19,0 %
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37	98,40	100,26	102,89	103,94	106,29						106,29

(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.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Au 31 août 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	9,74 %	11,42 %
Deutsche Wohnen	8,29 %	10,25 %
LEG Immobilien	6,65 %	8,52 %
Gecina	4,74 %	4,00 %
SBB Norden	4,16 %	0 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 août 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	10 201,5	361 990,9	4 684,2	66 144,3
Valeur liquidative (€)	1 675,06	158,54	10 678,61	106,29
Actif net (€)	131 529 541			

FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

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.

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 août 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	Logements 39 %	Allemagne 42 %
Livre sterling	Bureaux 17 %	France 13 %
Couronne suédoise	Logistiques 13 %	Royaume-Uni 8 %
Dollar américain	Commerces 6 %	Belgique 7 %
	Autres 26 %	Autres 30 %

(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 02 00.

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

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 6,2 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-2019.



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 31/08/2020. 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 septembre 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