

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION

LE MONDE DE DEMAIN SERA-T-IL LE MONDE D'HIER ?

Votre fonds a repris +4,2 %* (part P) en avril contre +3,6 % pour son indice de référence. SOFIDY Sélection 1 réduit ainsi sa baisse à -12,1 %* depuis le début de l'année (et -3,3 % sur un an glissant) contre, respectivement, -23,7 % et -16,75 % pour son indice de référence.

La remontée de SOFIDY Sélection 1 en avril tient, avant tout, à la présence dans votre fonds de titres relevant de notre exposition à l'immobilier alternatif, non présents dans l'indice : stockage pour les particuliers (Shurgard), entrepôts logistiques (Segro, VIB Vermoegen, VGP), résidences étudiantes sur lesquelles nous avons ré-augmenté l'exposition jugeant que la baisse était excessive par rapport aux solides perspectives structurelles du segment (Unite), foncières technologiques (Equinix, Cellnex). Par ailleurs, votre fonds a tiré profit de son absence d'exposition à certaines valeurs de commerce (Carmila, Lar Espana, IGD) et à des foncières de bureau non Prime (Icade, Intervest, CA Immo).

Nous conservons des liquidités voisines de 9 % qui pourront nous permettre d'être actifs en cas de creux de marché dans un environnement de volatilité toujours élevée.



L'étape du déconfinement partiel en Europe dans laquelle nous entrons maintenant doit nous conduire à réfléchir à l'impact sur l'immobilier dans la vie d'après. Les exemples historiques de pandémie (Peste noire au XIV^{ème} siècle, grippe espagnole puis asiatiques au XX^{ème} siècle) peuvent nous orienter même si une réponse immédiate à la question de la figure du monde de demain relève largement de l'ordre de la croyance.

On pourra néanmoins tirer de l'histoire quelques points communs quant à la situation post épidémique : changement dans les relations sociales et remise en cause des élites passées, concentration de l'économie sur les acteurs les plus forts pré-crise (logique darwinienne), reconcentration de la production au niveau local ou régional et réduction du commerce international, et pointer un phénomène nouveau qui est la probable mise en œuvre massive d'une économie du sans contact (robotisation/ usage accéléré du commerce électronique, développement du télétravail) déjà engagée depuis longtemps.

La traduction immobilière de ces tendances conduirait à une moindre demande de surfaces de bureaux (extension du télétravail y compris pour les travailleurs non cadres) à une concentration de nos échanges avec le monde par le biais du numérique (hausse de la demande de data centers, modèle du commerce physique en question et, à l'inverse, accélération de la montée en puissance du commerce électronique et de la demande d'entrepôts additionnels).

Dans l'attente d'y voir plus clair, il peut être également opportun dans notre domaine de mesurer la nécessité/ utilité sociale des actifs immobiliers et de les surpondérer : le logement et ses appendices (résidences étudiantes, structures d'accueil de personnes âgées, stockage pour les particuliers) figurent certainement en tête de la liste de même que des immeubles conçus pour les services publics (ce qui nous a conduit à conserver une ligne supérieure à 4 % de votre fonds dans la foncière scandinave SBB).

Nous aurons l'occasion de débattre de ces sujets avec vous dans les semaines à venir,

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 04/05/2020

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						

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	-16,5 %	-2,4 %	-3,3 %	-2,2 %	-2,6 %
Volatilité	27,8 %	21,2 %	21,1 %	21,2 %	21,2 %
Ratio de Sharpe	-	-0,09	-0,14	-0,08	-0,10
Tracking error (risque relatif)	-	7,8 %	7,9 %	7,8 %	7,8 %
Alpha	-	10,0 %	9,1 %	10,3 %	9,9 %
Bêta	-	0,75	0,75	0,75	0,75

* 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 30 avril 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	Juin 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD	
Part P	+47,2 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	+2,9 %	-3,4 %	-15,1 %	+4,2 %										-12,1 %
Indice	+30,4 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %										-23,7 %
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	167,41	172,28	166,50	141,29	147,21										147,21
Part I	+55,0 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+3,0 %	-3,2 %	-15,1 %	+4,3 %										-11,7 %
Indice	+30,4 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %										-23,7 %
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										1 549,64
Part GI	-1,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,0 %	+4,3 %										-11,7 %
Indice	-17,2 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %										-23,7 %
VL (€)	10 000,00				9 006,08	11 172,77	11 507,55	11 132,93	9 459,47	9 867,44										9 867,44
Part C	-1,6 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,1 %	+4,3 %										-11,8 %
Indice	-16,5 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %										-23,7 %
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37	98,40										98,40

(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 30 avril 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	8,77 %	10,58 %
Deutsche Wohnen	6,44 %	10,37 %
Godewind	5,80 %	0 %
Gecina	5,56 %	5,70 %
LEG Immobilien	4,66 %	4,31 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 avril 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 449,0	332 812,2	4 126,7	59 521,7
Valeur liquidative (€)	1 549,64	147,21	9 867,44	98,4
Actif net (€)	114 862 334,37			

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*	Jusqu'à 4 %
Commission de surperformance**	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part GI	Jusqu'à 1 %
Souscription initiale	Part P	20 %
	Part C	1 part
	Part I	1 part
	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 30 avril 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	Logements 31 %	Allemagne 39 %
Livre sterling	Bureaux 24 %	France 15 %
Couronne suédoise	Logistiques 13 %	Espagne 8 %
Dollar américain	Commerces 8 %	Royaume-Uni 7 %
	Autres 23 %	Autres 31 %

(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

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-2018.



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