

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5\* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### Maintien de la valeur des parts en 2020, l'explication d'une performance

Votre fonds termine l'année 2020 sur des valorisations stables alors que son indice de référence recule de 10,9%. SOFIDY Sélection 1 affiche ainsi la meilleure performance\* de sa catégorie sur un an, trois ans et cinq ans (source : Morningstar). La sous-pondération du commerce et des bureaux en début d'exercice et la rotation vers des valeurs plus cycliques à partir de la fin du printemps qui a été accentuée après les annonces positives de Pfizer BioNTech expliquent cette surperformance.

Nous débutons 2021 en maintenant une exposition élevée au logement et à la logistique. Nous sommes en effet optimistes quant à la surperformance des segments les plus résilients de l'immobilier coté qui devraient enregistrer des hausses de valeurs dans un contexte de taux durablement bas.

Les principaux contributeurs de la surperformance de SOFIDY Sélection 1 en 2020 ont été des titres plutôt cycliques, sensibles au rebond boursier du secteur et totalement absents du portefeuille jusqu'à juin (Aroundtown, Covivio, Mercialys, Merlin Properties, Deutsche Euroshop), des valeurs faiblement ou pas représentées dans le portefeuille et qui sont partie prenante de l'indice FTSE EPRA Eurozone (Unibail-Rodamco-Westfield, Icade, Immobiliaria Colonial, CA Immo), des acteurs du logement ou de services publics (LEG Immobilien, SBB, Kojamo) et enfin trois titres hors indice (Godewind Immobilier qui a fait l'objet d'une OPA, VGP, un développeur d'actifs logistiques et Cellnex, présent sur le segment des tours de télécommunications).

À l'inverse, nos lignes en Covivio Hôtels, Unite et Arima (foncière de bureaux espagnole), dont les deux premières ont été totalement soldées au troisième trimestre ont pesé sur la performance.

Merci de votre confiance qui nous honore et nous oblige. Soyez assurés à l'aube de cette année nouvelle que nous aurons à cœur de nous efforcer de continuer de la mériter.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 04/01/2021

### 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		
	Parts P et I      Parts C et GI	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

### ANALYSE DE LA PERFORMANCE\*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-10,9 %	+0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Volatilité	32,4 %	23,7 %	23,8 %	23,7 %	23,7 %
Ratio de Sharpe	-	0,02	0,02	0,02	0,02
Tracking error (risque relatif)	-	10,9 %	10,8 %	10,9 %	10,9 %
Alpha	-	8,0 %	7,9 %	7,9 %	7,9 %
Bêta	-	0,71	0,71	0,71	0,71

\*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.

### 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 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 <sup>(1)</sup>	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	+67,4%	+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%	-2,3%	-4,3%	+9,7%	+2,9%	0,0%
Indice	+52,3%	+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%	-3,6%	-5,9%	+17,0%	+3,7%	-10,9%
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	154,95	148,29	162,62	167,40	167,40
Part I	+75,7%	+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%	-2,2%	-4,2%	+9,8%	+2,0%	+0,1%
Indice	+52,3%	+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%	-3,6%	-5,9%	+17,0%	+3,7%	-10,9%
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	1 638,66	1 569,67	1 722,89	1 757,30	1 757,30
Part GI	+11,7%	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%	-2,1%	-4,2%	+9,8%	+1,6%	0,0%
Indice	-3,3%	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%	-3,6%	-5,9%	+17,0%	+3,7%	-10,9%
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	10 449,55	10 012,49	10 993,09	11 172,77	11 172,77
Part C	+11,6%	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%	-2,2%	-4,2%	+9,7%	+2,1%	0,0%
Indice	-2,5%	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%	-3,6%	-5,9%	+17,0%	+3,7%	-10,9%
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37	98,40	100,26	102,89	103,94	106,29	103,96	99,57	109,27	111,59	111,59

(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 décembre 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	7,60 %	10,20 %
LEG Immobilier	6,82 %	8,23 %
Deutsche Wohnen	6,27 %	9,01 %
Aroundtown	5,09 %	6,00 %
Gecina	4,12 %	3,90 %

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 décembre 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 374,8	357 346,2	4 727,7	64 153,8
Valeur liquidative (€)	1 757,30	167,40	11 172,77	111,59
Actif net (€)	141 549 708			

## 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 et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	83 %	Logements 35 %	Allemagne 39 %
Livre sterling	7 %	Bureaux 19 %	France 15 %
Couronne suédoise	6 %	Logistiques 14 %	Royaume-Uni 7 %
Dollar américain	3 %	Commerces 12 %	Espagne 6 %
		Autres 20 %	Autres 32 %

(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 référencant 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](http://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 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](http://www.sofidy.com)