

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### Décorrélation, polarisation :

**Votre fonds a reculé de - 3,4 %\* (part P) en février contre - 6,9 % pour son indice de référence et - 8,3 % pour l'indice généraliste large (Stoxx 600). Cela témoigne une nouvelle fois de la capacité de résistance du secteur dont les principales composantes (logements, bureaux dans les zones centrales des grandes métropoles européennes, entrepôts logistiques) sont peu sensibles au risque accru de récession économique et offrent au contraire une visibilité élevée grâce aux tendances structurelles qui les portent. Les entrepôts sont ainsi valorisés par le développement des commerçants électroniques qui, à chiffre d'affaires équivalent, ont besoin de 2,5 fois plus d'espace de stockage que les détaillants traditionnels.**

La baisse contenue de SOFIDY Sélection 1 en février tient, en premier lieu, à l'effet de l'OPA lancée en février par Covivio sur la foncière de bureaux allemande Godewind Immobilier (3,7 % du fonds au 28 février avec un potentiel de plus-value de 80 % par rapport au prix de revient moyen), en second lieu, à la sous pondération des valeurs de commerces dans notre portefeuille (12 % contre 19,1 % dans l'indice FTSE EPRA Eurozone) et enfin à la bonne résistance des foncières de Data Centers et des tours de télécommunication présentes à hauteur de 4,6 % au sein de votre fonds.

À noter que les foncières de commerces ont, de nouveau le mois dernier, reculé fortement en bourse (6 valeurs dans les dix plus fortes baisses) après les résultats de Wereldhave (31 centres d'une surface moyenne de 28 000 m<sup>2</sup> en France, Belgique et Pays-Bas) qui, en quête d'une nouvelle orientation stratégique, a procédé à une forme d'opération vérité par l'annonce d'un abaissement de 13,6 % de la valeur de ses centres et d'une perspective de recul de 10 % des revenus nets locatifs en France à périmètre constant pour 2020. Au-delà, les craintes de contagion et/ou de confinement liées au développement du coronavirus pèsent bien entendu sur un secteur dont le flux de visiteurs est la raison d'être.

Pour les mois à venir, dans un contexte de marché qui pourrait demeurer marqué par une volatilité élevée, l'immobilier devrait pleinement jouer son rôle de refuge compte tenu d'une prime de risque qui s'est encore renforcée. Il bénéficiera en effet de son exposition domestique, de la durée supérieure à cinq ans des baux locatifs qui fondent son activité, de la mesure régulière de la valeur de ses actifs par des experts indépendants (aux cours actuels, la décote sur ANR 2020 estimée par UBS ressort en Europe continentale à 7,7 %) et enfin, du potentiel de croissance récurrente des segments « alternatifs » dans un contexte où les banques centrales n'hésiteront pas à reprendre le chemin de baisses de taux agressives.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 02/03/2020

### 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.

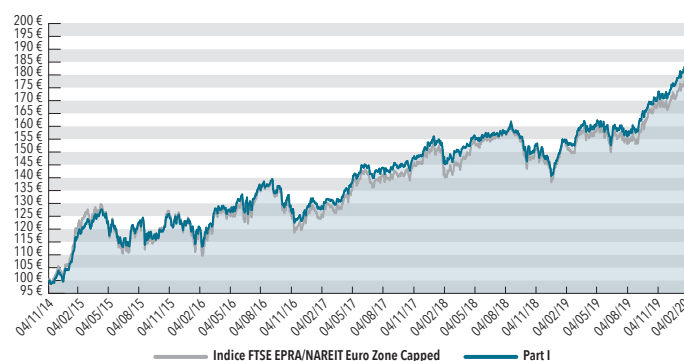
### OBJECTIF DU FONDS

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 29 février 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 | Jun 20 | Juil. 20 | Août 20 | Sept. 20 | Oct. 20 | Nov. 20 | Déc. 20 | 2020 YTD |           |
|---------|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|--------|--------|----------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Part P  | +66,5 %                         | +17,8 %  | +5,0 %   | +16,3 %  | -8,8 %   | +22,7 %   | +2,9 %    | -3,4 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -0,5 %    |
| Indice  | +63,5 %                         | +17,0 %  | +3,8 %   | +17,6 %  | -7,5 %   | +22,2 %   | +2,8 %    | -6,9 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -4,3 %    |
| VL (€)  | 100,00                          | 122,48   | 128,62   | 149,53   | 136,43   | 167,41    | 172,28    | 166,50    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | 166,50    |
| Part I  | +74,9 %                         | +18,5 %  | +6,0 %   | +17,5 %  | -7,8 %   | +23,8 %   | +3,0 %    | -3,2 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -0,4 %    |
| Indice  | +63,5 %                         | +17,0 %  | +3,8 %   | +17,6 %  | -7,5 %   | +22,2 %   | +2,8 %    | -6,9 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -4,3 %    |
| 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  |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | 1 749,45  |
| Part GI | +11,3 %                         | n.a.     | n.a.     | n.a.     | -9,9 %   | +24,1 %   | +3,0 %    | -3,3 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -0,4 %    |
| Indice  | +3,8 %                          | n.a.     | n.a.     | n.a.     | -11,2 %  | +22,2 %   | +2,8 %    | -6,9 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -4,3 %    |
| VL (€)  | 10 000,00                       |          |          |          | 9 006,08 | 11 172,77 | 11 507,55 | 11 132,93 |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | 11 132,93 |
| Part C  | +11,1 %                         | n.a.     | n.a.     | n.a.     | -9,7 %   | +23,6 %   | +3,0 %    | -3,3 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -0,4 %    |
| Indice  | +4,6 %                          | n.a.     | n.a.     | n.a.     | -10,5 %  | +22,2 %   | +2,8 %    | -6,9 %    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | -4,3 %    |
| VL (€)  | 100,00                          |          |          |          | 90,32    | 111,60    | 114,92    | 111,13    |         |          |        |        |          |         |          |         |         |         |          | 111,13    |

(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 I  | Part P  | Part GI | Part C  |
|---------------------------------|---------------|---------|---------|---------|---------|
| Performance                     | <b>+9,2 %</b> | +14,5 % | +13,5 % | +14,8 % | +14,3 % |
| Volatilité                      | <b>12,1 %</b> | 10,3 %  | 10,2 %  | 10,3 %  | 10,3 %  |
| Ratio de Sharpe                 | -             | 1,45    | 1,37    | 1,47    | 1,43    |
| Tracking error (risque relatif) | -             | 2,8 %   | 3,1 %   | 2,8 %   | 2,9 %   |
| Alpha                           | -             | 6,9 %   | 6,0 %   | 7,1 %   | 6,7 %   |
| Bêta                            | -             | 0,83    | 0,82    | 0,84    | 0,83    |

\* 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 29 février 2020

|                           | Fonds  | Indice  |
|---------------------------|--------|---------|
| Vonovia                   | 7,68 % | 10,85 % |
| Gecina                    | 6,00 % | 7,53 %  |
| Unibail Rodamco-Westfield | 4,94 % | 7,30 %  |
| SBB Norden                | 4,77 % | 0 %     |
| Alstria                   | 4,02 % | 2,72 %  |

## 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.

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 29 février 2020

|                        | Part I         | Part P    | Part GI   | Part C   |
|------------------------|----------------|-----------|-----------|----------|
| Nombre de parts        | 12 881,2       | 313 881,8 | 3 475,6   | 54 252,1 |
| Valeur liquidative (€) | 1 749,45       | 166,50    | 11 132,93 | 111,13   |
| Actif net (€)          | 119 520 040,21 |           |           |          |

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 29 février 2020

| Devises (y compris cash) | Secteurs <sup>(1)</sup> | Géographique <sup>(1)</sup> |                |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| Euros                    | 87 %                    | Logements 28 %              | Allemagne 35 % |
| Livre sterling           | 5 %                     | Bureaux 25 %                | France 20 %    |
| Couronne suédoise        | 5 %                     | Commerces 12 %              | Espagne 8 %    |
| Dollar américain         | 3 %                     | Logistiques 11 %            | Belgique 6 %   |
|                          |                         | Autres 24 %                 | 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 référencant 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)