

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



PARFUM DE FONDS :

Malgré un encours sous gestion en progression sensible dans un contexte de marché haussier, votre fonds a surperformé son indice de référence en janvier.

Élément positif, cette surperformance se fait **sans modification notable du profil de risque de votre fonds et de son caractère défensif**, avec sur les quatre derniers mois (soit depuis septembre 2019) :

- une surperformance significative (+8,85 %* en Part P vs +7,83 % pour l'indice) ;
- cela malgré un bêta stable (0,80) et une tracking error en baisse de 10 bps (à 2,9 %), ce qui signifie que **dans un contexte de stabilité de la volatilité, inférieure à celle de l'indice, la surperformance a été régulière** ;
- le **ratio d'information**, qui présente la performance relative dégagée par le fonds pour chaque point de volatilité consenti par rapport à son indice de référence est de 1,27 sur un an glissant au 31 janvier 2020. **Pour chaque point d'écart (volatilité supplémentaire) par rapport à la performance de l'indice, SOFIDY Sélection 1 génère ainsi 1,27 point de surperformance alors même que l'univers de valeurs est relativement contraint par le caractère sectoriel du fonds ;**

la génération d'alpha (la mesure d'efficacité du choix de valeurs au sein du fonds) augmente, elle, fortement, atteignant 5,1 % sous l'effet des **bonnes performances liées au stock-picking** en particulier, en dehors de notre indice de référence (ce dernier, le FTSE EPRA Eurozone cappé, ne représente que 56 % de l'actif de votre fonds).

- Ces résultats, bien sûr, n'augurent pas de la performance future mais ils nous incitent à maintenir une double orientation de gestion :
- constituer un portefeuille efficient de titres inclus dans l'indice, avec une exposition mesurée au risque et une attention particulière accordée aux enjeux de gouvernance (qui restent une source de destruction de valeur potentielle considérable) ;
- aller chercher en dehors de notre indice des titres nous permettant de proposer un ratio de Sharpe attractif ex-post, avec des fondamentaux de performance attractifs et faiblement contributifs au risque global de notre portefeuille.

À ce titre, à noter le renforcement de l'exposition à SBB Norden qui représentait près de 5 % de votre fonds au 12 février. SBB Norden est l'acteur coté de référence dans le domaine des services de communauté en Scandinavie que nous vous avons présenté en novembre dernier.

- Ces résultats, bien sûr, n'augurent pas de la performance future mais ils nous incitent à maintenir une double orientation de gestion :
- constituer un portefeuille efficient de titres inclus dans l'indice, avec une exposition mesurée au risque et une attention particulière accordée aux enjeux de gouvernance (qui restent une source de destruction de valeur potentielle considérable) ;
- aller chercher en dehors de notre indice des titres nous permettant de proposer un ratio de Sharpe attractif ex-post, avec des fondamentaux de performance attractifs et faiblement contributifs au risque global de notre portefeuille.

À ce titre, à noter le renforcement de l'exposition à SBB Norden qui représentait près de 5 % de votre fonds au 12 février. SBB Norden est l'acteur coté de référence dans le domaine des services de communauté en Scandinavie que nous vous avons présenté en novembre dernier.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 13/02/2020

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 31 janvier 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	+67,4 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	+2,9 %													+2,9 %
Indice	+70,9 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %													+2,8 %
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	167,41	172,28													172,28

	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 I	+75,6 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+3,0 %													+3,0 %
Indice	+70,9 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %													+2,8 %
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 808,06													1 808,06

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2015*	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	2019	Janv. 20	Fév. 19	Mars 19	Avril 19	Mai 19	Juin 19	Juil. 19	Août 19	Sept. 19	Oct. 19	Nov. 19	Déc. 20	2020 YTD	
Part GI	+11,7 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	+3,0 %													+3,0 %
Indice	+8,5 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	+2,8 %													+2,8 %
VL (€)	10 000,00				9 006,08	11 172,77	11 507,55													11 507,55

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

(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	+14,0 %	+17,3 %	+16,3 %	+17,5 %	+17,1 %
Volatilité	10,6 %	8,9 %	8,8 %	9,0 %	8,9 %
Ratio de Sharpe	-	1,97	1,90	1,99	1,95
Tracking error (risque relatif)	-	2,6 %	2,9 %	2,6 %	2,7 %
Alpha	-	5,8 %	5,1 %	6,0 %	5,6 %
Bêta	-	0,83	0,80	0,83	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 31 janvier 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	7,78 %	10,69 %
Gecina	5,85 %	7,42 %
Unibail Rodamco-Westfield	5,35 %	7,63 %
LEG Immobilien	4,15 %	6,27 %
Alstria	4,45 %	2,64 %

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 31 janvier 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 373,7	299 675,0	2 932,0	42 432,1
Valeur liquidative (€)	1 808,06	172,28	11 507,55	114,92
Actif net (€)	112 619 739,84			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 janvier 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	Logements 27 %	Allemagne 36 %
Livre sterling	Bureaux 26 %	France 20 %
Couronne suédoise	Commerces 13 %	Espagne 9 %
Dollar américain	Logistiques 12 %	Belgique 6 %
	Autres 23 %	Autres 29 %

(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



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