

COMMENTAIRE DE GESTION

LA TABLE N'EST PAS ENCORE DÉBARRASSÉE, MAINTIEN DE NOS ORIENTATIONS DE GESTION



Votre fonds a progressé de +0,94 % (part P) en juillet contre une baisse de -0,28 % pour son indice de référence et de 0,95 % pour l'indice généraliste Stoxx 600. SOFIDY Sélection 1 continue de réduire son recul à -7,32 % depuis le début de l'année mais affiche une progression de +2,65 % sur un an glissant contre, respectivement, -20,95 % et -12,69 % pour son indice de référence.

À noter d'abord un **début modeste de réappréciation de l'immobilier coté** dont nous avons tenté d'expliquer la pertinence dans le précédent rapport de gestion (avec une **préférence forte pour les segments qui respectent « la promesse de l'immobilier »** de loyers réguliers, stables sur longue période et indexés sur l'inflation).

Cette réappréciation s'est effectivement concentrée sur le résidentiel et les entrepôts logistiques, les foncières de commerce ayant de leur côté poursuivi leur recul de même que les valeurs exposées à l'Espagne (pays dont nous sommes très largement

sortis dans la première quinzaine de juillet).

Les résultats semestriels n'ont fait que souligner la pertinence de ces mouvements intra sectoriels : **les foncières de centres commerciaux paraissent engagées dans une spirale négative** de baisse de valeurs, encore balbutiante en Europe continentale (taux de capitalisation moyen retenus par les experts sur les centres prime encore voisins de 4 % en France) qui pourrait le contraindre à rechercher des fonds propres complémentaires, de réduction à venir des loyers (encore masquée par l'utilisation des règles comptables IFRS 16 d'étalement des baisses de loyers facturés sur la durée résiduelle des baux et latitude dans le provisionnement des impayés) et de hausse de la vacance. **À l'inverse, les foncières résidentielles affichent des croissances organiques respectables et des hausses de valeurs** : Vonovia, a ainsi annoncé une hausse des loyers de + 3,9 % sur un an glissant et des valeurs de + 5,6 % au 1^{er} semestre. De même, **les foncières d'entrepôts paraissent en mesure de limiter l'impact de l'environnement économique grâce à l'accélération de la part de marché du commerce électronique.**

La performance de votre fonds tient toujours à la nette sous pondération du commerce (5,8 % d'exposition à fin juillet vs 8,3 % fin juin et 15,9 % pour l'indice) et à l'inverse au poids du logement et des valeurs de croissance (en particulier celles portant des activités technologiques).

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 19/08/2020

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					Parts P et I	Parts C et GI	
	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	-12,7 %	+3,7 %	+2,7 %	+3,9 %	+3,5 %
Volatilité	30,5 %	22,6 %	22,6 %	22,6 %	22,6 %
Ratio de Sharpe	-	0,18	0,14	0,19	0,17
Tracking error (risque relatif)	-	9,4 %	9,4 %	9,4 %	9,4 %
Alpha	-	13,0 %	12,0 %	13,3 %	12,8 %
Bêta	-	0,73	0,73	0,73	0,73

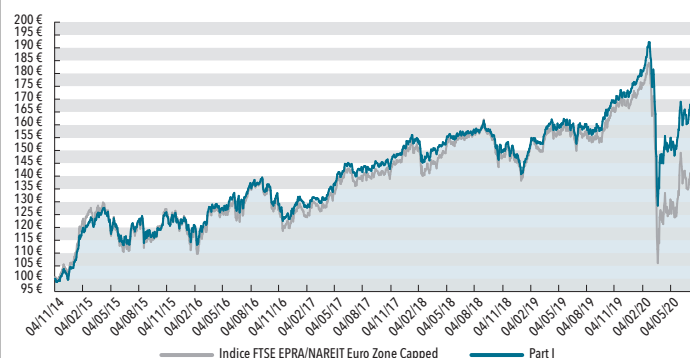
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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 juillet 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	+55,2%	+17,8%	+5,0%	+16,3%	-8,8%	+22,7%	+2,9%	-3,4%	-15,1%	+4,2%	+1,8%	+2,5%	+0,9%							-7,3%
Indice	+35,1%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%	+3,6%	+1,7%	+2,1%	-0,3%							-21,0%
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							155,15
Part I	+63,8%	+18,5%	+6,0%	+17,5%	-7,8%	+23,8%	+3,0%	-3,2%	-15,1%	+4,3%	+1,9%	+2,6%	+1,0%							-6,7%
Indice	+35,1%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%	+3,6%	+1,7%	+2,1%	-0,3%							-21,0%
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							1 637,76
Part GI	+4,4%	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9%	+24,1%	+3,0%	-3,3%	-15,0%	+4,3%	+1,9%	+2,7%	+1,1%							-6,6%
Indice	-14,2%	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%	+3,6%	+1,7%	+2,1%	-0,3%							-21,0%
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							10 437,74
Part C	+3,9%	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7%	+23,6%	+3,0%	-3,3%	-15,1%	+4,3%	+1,9%	+2,6%	+1,0%							-6,9%
Indice	-13,5%	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%	+3,6%	+1,7%	+2,1%	-0,3%							-21,0%
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37	98,40	100,26	102,89	103,94							103,94

(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 juillet 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	9,17 %	10,73 %
Deutsche Wohnen	7,85 %	9,67 %
LEG Immobilien	6,37 %	8,36 %
Gecina	4,63 %	3,88 %
Kojamo	4,53 %	4,57 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 juillet 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	10 254,4	358 413,1	4 684,2	66 375,0
Valeur liquidative (€)	1 637,76	155,15	10 437,74	103,94
Actif net (€)	128 195 323			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 juillet 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	84 %	Logements 38 %	Allemagne 40 %
Livre sterling	9 %	Bureaux 17 %	France 14 %
Couronne suédoise	5 %	Logistiques 13 %	Royaume-Uni 9 %
Dollar américain	2 %	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.

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.

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.

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



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 31/07/2020. 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 août 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