

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



Les arbres qui cachent la forêt : l'immobilier coté mérite une réappréciation !

Votre fonds a progressé de +2,5 % (part P) en juin contre + 2,1 % pour son indice de référence. SOFIDY Sélection 1 réduit ainsi sa baisse à -8,2 % depuis le début de l'année et affiche même une progression de +4 % sur un an glissant (contre, respectivement, -20,7 % et -11 % pour son indice de référence).

La remontée de l'immobilier en bourse depuis la mi-mars a été ralentie par les difficultés des foncières de commerce : la foncière INTU qui détient quatre des dix principaux centres commerciaux au Royaume-Uni a été placée sous administration judiciaire. La mécanique est implacable : alors que la part de marché du commerce électronique était Outre-Manche en mai de 32,8 % (+ 14 points en trois mois), les enseignes physiques sont de plus en plus nombreuses à déposer leur bilan ou à décider volontairement de fermer tout ou partie de leurs points de vente physiques tout en tentant de renégocier leurs loyers et/ ou de passer en loyers variables purs. Cela conduit à un niveau de collecte des loyers très bas (36 % en début de semaine pour le troisième trimestre au Royaume-Uni) et nourrit une hausse des spreads de crédit (Mercialys a placé une obligation à sept ans avec un taux de rendement de 4,6 % pour remplacer une souche obligataire qui arrivait prochainement à échéance et qui servait un taux d'intérêt à 1.8 %) et acte une prochaine baisse significative des valeurs (le commerce de proximité restant partiellement épargné).

Par ailleurs, les bureaux, dont la situation n'est en rien comparable en termes de loyers perçus, sont affectées par des interrogations sur l'importance à venir du travail à distance et sur l'évolution de la demande d'espaces, en particulier en périphérie.

Ce sont les arbres qui cachent la forêt.

Cette dernière est plus riante : les taux d'intérêt sans risque vont demeurer durablement négatifs, plus personne n'en doute, et la prime de risque sur la valorisation de marché des actifs immobiliers des foncières cotées (corrégée donc des ANR de fin 2019 et prenant en compte les décotes actuelles) atteint des niveaux historiquement élevés : 590 points de base pour le stockage pour les particuliers en Grande Bretagne (pourtant faiblement cyclique), 520 points de base pour la logistique Outre-Manche (qui bénéficie pourtant de la croissance éclair de la part du commerce électronique), 460 points de base pour le résidentiel allemand, 450 pour les bureaux en Europe continentale et 400 pour le commerce (données GreenStreet Advisors au 15 juin 2020).

La promesse de l'immobilier (des loyers réguliers, stables sur longue période et indexés sur l'inflation) continue d'être tenue par de larges pans de l'industrie : bureaux prime, logements, entrepôts logistiques, secteurs alternatifs. Et enfin, le rebond des indicateurs économiques post covid n'est pas soutenable à ce rythme et a nourri un appétit pour le risque qui nous paraît exagéré.

Ces éléments devraient conduire à une réappréciation des segments de croissance de l'immobilier en bourse que nous avons continué de privilégier dans l'allocation de votre fonds.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 02/07/2020

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	-11,0 %	+4,9 %	+4,0 %	+5,1 %	+4,7 %
Volatilité	30,0 %	22,4 %	22,3 %	22,4 %	22,4 %
Ratio de Sharpe	-	0,24	0,20	0,25	0,23
Tracking error (risque relatif)	-	9,2 %	9,3 %	9,2 %	9,2 %
Alpha	-	13,0 %	12,1 %	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 30 juin 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	+53,7 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	+2,9 %	-3,4 %	-15,1 %	+4,2 %	+1,8 %	+2,5 %								-8,2 %
Indice	+35,4 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %								-20,7 %
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								153,70

	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	+62,1 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+3,0 %	-3,2 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %								-7,7 %
Indice	+35,4 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %								-20,7 %
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	1 579,20	1 620,91								1 620,91

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2015*	2016*	2017	2018 ⁽²⁾	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Juin 20	Juil. 20	Aug. 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD	
Part GI	+3,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,0 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,7 %								-7,6 %
Indice	-14,0 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %								-20,7 %
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								10 327,32

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2015*	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Juin 20	Juil. 20	Aug. 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD	
Part C	+2,9 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %								-7,8 %
Indice	-13,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %								-20,7 %
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37	98,40	100,26	102,89								102,89

(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 juin 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	9,35 %	10,55 %
Deutsche Wohnen	7,26 %	9,31 %
LEG Immobilien	5,73 %	7,93 %
Gecina	4,44 %	3,87 %
Kojamo	4,43 %	4,05 %

DONNÉES DE L'OPCV

Au 30 juin 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 027,9	365 780,6	4 413,2	66 475,7
Valeur liquidative (€)	1 620,91	153,70	10 327,32	102,89
Actif net (€)	128 133 927			

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.

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾		
Euros	86 %	Logements	36 %	Allemagne	37 %
Livre sterling	8 %	Bureaux	18 %	France	16 %
Couronne suédoise	4 %	Logistiques	11 %	Royaume-Uni	8 %
Dollar américain	2 %	Commerces	9 %	Belgique	7 %
		Autres	25 %	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 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-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

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCV. 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 30/06/2020. 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'OPCV 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 juillet 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