

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### UNE TROMPEUSE APPARENCE

**Votre fonds a repris +1,8 % (part P) en mai contre +1,7 % pour son indice de référence et +3,4 % pour l'indice généraliste Stoxx 600. SOFIDY Sélection 1 réduit ainsi sa baisse à -10,5 % (part P) depuis le début de l'année et - 2,1 % sur un an glissant contre, respectivement, -22,4 % et -15,9 % pour son indice de référence.**

Après le fort rebond observé en avril, l'indice de référence sectoriel, FTSE EPRA Eurozone a, au global, faiblement varié en mai. Si l'on y regarde plus près, **les performances des sous-secteurs ont été par contre, une nouvelle fois, singulièrement contrastées**, avec un nouveau recul fort de certaines foncières de commerce (Unibail-Rodamco : -16,3 %) et de foncières de bureaux non prime (Icade : -10,2 %) alors que le segment résidentiel a surperformé (Vonovia : +16,7 %). Cette différenciation s'explique sans doute au premier chef par les **craintes des investisseurs quant à la capacité des foncières de bureaux et de commerces à collecter les loyers (le résidentiel conservant à cet égard son statut de secteur refuge)**.

Le mois de mai a vu, également, un **retour modeste de la thématique des fusions-acquisitions** dans le secteur, tant sur le segment du résidentiel en Allemagne (discussions interrompues finalement entre LEG et TAG Immobilien) qu'en commerce. À noter sur ce segment : (i) le rachat par CapCo de la participation de 24,2 % détenue par Monsieur Tak Lee dans Shaftesbury, l'opérateur de commerces dans les quartiers londoniens de Soho et Covent Garden avec une décote de 14 % sur le dernier cours de bourse et de 45 % par rapport à l'ANR Epra à la clôture du dernier exercice (30/09/2019) et (ii) le placement par Invesco de sa participation de 19 % dans l'opérateur de *retail parks* au Royaume Uni New River Retail à 69 pences, soit une décote de 13 % par rapport au dernier cours de bourse et de 72 % par rapport à l'ANR EPRA à la clôture du dernier exercice (30/09/2019).

**La performance de votre fonds en mai tient principalement à sa sous-exposition en Unibail-Rodamco, à l'absence d'Icade et Covivio dans le portefeuille et à la contribution des acteurs logistiques VGP, VIB Vermoegen et Sagax.**

Les principaux mouvements de votre fonds ont été un renforcement en **Klepierre**, désormais en légère surpondération par rapport à son indice de référence, et une **réduction de l'exposition dans l'opérateur d'actifs publics scandinave SBB**.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 08/06/2020

### 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	-15,9 %	-1,3 %	-2,1 %	-1,1 %	-1,5 %
Volatilité	28,9 %	21,8 %	21,8 %	21,8 %	21,9 %
Ratio de Sharpe	-	-0,04	-0,08	-0,03	-0,05
Tracking error (risque relatif)	-	8,5 %	8,6 %	8,5 %	8,5 %
Alpha	-	10,6 %	9,7 %	10,8 %	10,4 %
Bêta	-	0,74	0,74	0,74	0,74

\* 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 mai 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	+49,9 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	+2,9 %	-3,4 %	-15,1 %	+4,2 %	+1,8 %									-10,5 %
Indice	+32,6 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %									-22,4 %
VL (€)	<b>100,00</b>	<b>122,48</b>	<b>128,62</b>	<b>149,53</b>	<b>136,43</b>	<b>167,41</b>	<b>172,28</b>	<b>166,50</b>	<b>141,29</b>	<b>147,21</b>	<b>149,89</b>									<b>149,89</b>
Part I	+57,9 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+3,0 %	-3,2 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %									-10,0 %
Indice	+32,6 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %									-22,4 %
VL (€)	<b>1 000,00</b>	<b>1 234,05</b>	<b>1 308,47</b>	<b>1 537,78</b>	<b>1 418,60</b>	<b>1 755,60</b>	<b>1 808,06</b>	<b>1 749,45</b>	<b>1 485,99</b>	<b>1 549,64</b>	<b>1 579,20</b>									<b>1 579,20</b>
Part GI	+0,6 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,0 %	+4,3 %	+1,9 %									-10,0 %
Indice	-15,8 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %									-22,4 %
VL (€)	<b>10 000,00</b>				<b>9 006,08</b>	<b>11 172,77</b>	<b>11 507,55</b>	<b>11 132,93</b>	<b>9 459,47</b>	<b>9 867,44</b>	<b>10 058,48</b>									<b>10 058,48</b>
Part C	+0,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %									-10,2 %
Indice	-15,1 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %									-22,4 %
VL (€)	<b>100,00</b>				<b>90,32</b>	<b>111,60</b>	<b>114,92</b>	<b>111,13</b>	<b>94,37</b>	<b>98,40</b>	<b>100,26</b>									<b>100,26</b>

(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 mai 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	9,44 %	12,01 %
Deutsche Wohnen	7,18 %	11,13 %
Gecina	5,02 %	5,46 %
LEG Immobilien	4,98 %	4,78 %
Kojamo	4,71 %	3,99 %

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 mai 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 324,0	348 948,4	4 323,8	61 670,1
Valeur liquidative (€)	1 579,20	149,89	10 058,48	100,26
Actif net (€)	121 439 917			

## 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 %
	Part P	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 31 mai 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euros	Logements 36 %	Allemagne 38 %
Livre sterling	Bureaux 18 %	France 15 %
Couronne suédoise	Logistiques 14 %	Royaume-Uni 8 %
Dollar américain	Commerces 9 %	Espagne 7 %
	Autres 23 %	Autres 33 %

(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)

## 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](http://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 31/05/2020. 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 juin 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](http://www.sofidy.com)