

COMMENTAIRE DE GESTION



Compte Rendu de gestion SOFIDY Sélection 1, Mars 2020

Au-delà des apparences, l'immobilier coté reste un refuge pour les épargnants.

SOFIDY Sélection 1 (part P) a reculé de 15,1%* en mars et de 15,6%* depuis le début de l'année. Notre indice de référence (FTSE EPRA Eurozone) baisse, lui, de 23% sur mars et de 26,3% depuis le début de l'année.

Nous considérons que les niveaux actuels sont un point d'entrée fort sur le secteur revenu en termes de valorisation (à 34% de décote sur les valeurs d'actifs spots et 13X les cash-flows estimés pour l'année en cours, source UBS) sur ses plus bas de 2009 ou de 1990 alors que sa situation financière est beaucoup plus solide qu'à l'époque et que les sources de financements bancaires demeurent ouvertes. **La volatilité des marchés constitue en outre un avantage pour nous renforcer sur les segments de résistance que nous avons retenus.**

L'indice large généraliste européen (STOXX 600) affiche une performance négative de 22,6% depuis le début de l'année et de 14,5% sur le seul mois de mars, soulignant la contre performance relative de l'immobilier coté dont le caractère défensif peut paraître à première vue entamé. Si l'on y regarde de plus près (entre le 19 février, point culminant du marché et le 30 mars, source GreenStreet Advisors), ce sont les segments du commerce (-49,7%) et dans une moindre mesure les bureaux (-38,1%) qui expliquent le phénomène. **Les foncières de logement allemandes (-15,9%) et la logistique (-19,8%) demeurent pour leur part, des îlots de résistance relative.**

Après la baisse brutale de la première quinzaine du mois, le marché a rebondi en conservant une volatilité élevée. **Les prochaines semaines seront marquées par une incertitude persistante sur l'évolution de la pandémie de Covid-19, et sur le calendrier et la forme de la reprise d'activité.** Quoiqu'il en soit, il faut s'attendre à une forte baisse du PIB mondial cette année et à des perspectives de résultats dégradées pour les entreprises qui auront de plus à faire face, à des notations moins favorables de la part des agences de rating.

Quelle peut être la stratégie gagnante pour un fonds d'immobilier coté ?

D'abord, il est important de **conserver une capacité d'investissement** significative pour profiter de la volatilité. A cet égard, votre fonds dispose de liquidités (incluant la participation dans une valeur en cours d'OPA), supérieures à 12% qui nous permettent de pratiquer une gestion active assise sur les axes ci-dessous :

Il convient d'**investir sans précipitation dans des valeurs solides au plan financier** (en tenant compte de l'échéancier des dettes et de la couverture des charges financières par le résultat des activités locatives) et **offrant une visibilité (en termes de valorisation et de perspective de recouvrement locatif)** dans un environnement actuel qui en est cruellement dépourvu : à notre sens, **le logement** (clef en période de confinement), **la logistique** (rareté des emplacements disponibles, caractère stratégique des circuits de distribution, marché de l'investissement encore actif), **les foncières de data centers** (dont l'activité croît avec la distanciation sociale), et, dans une moindre mesure, les bureaux dans les centres des grandes métropoles (et uniquement ceux là, qui concentrent les entreprises ayant une forte capacité de continuer de payer leurs loyers) sont à privilégier.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 03/04/2020

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.

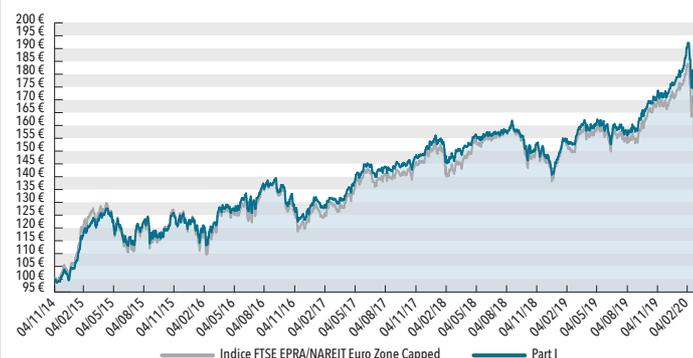
OBJECTIF DU FONDS

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 mars 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	+41,3%	+17,8%	+5,0%	+16,3%	-8,8%	+22,7%	+2,9%	-3,4%	-15,1%											-15,6%
Indice	+25,9%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%											-26,3%
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	167,41	172,28	166,50	141,29											141,29
Part I	+48,6%	+18,5%	+6,0%	+17,5%	-7,8%	+23,8%	+3,0%	-3,2%	-15,1%											-15,4%
Indice	+25,9%	+17,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%											-26,3%
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	1 485,99											1 485,99
Part GI	-5,4%	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9%	+24,1%	+3,0%	-3,3%	-15,0%											-15,3%
Indice	-20,1%	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%											-26,3%
VL (€)	10 000,00				9 006,08	11 172,77	11 507,55	11 132,93	9 459,47											9 459,47
Part C	-5,6%	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7%	+23,6%	+3,0%	-3,3%	-15,1%											-15,4%
Indice	-19,4%	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5%	+22,2%	+2,8%	-6,9%	-23,0%											-26,3%
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37											94,37

(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	-20,1%	-7,3%	-8,2%	-7,1%	-7,5%
Volatilité	26,6%	20,5%	20,5%	20,6%	20,6%
Ratio de Sharpe	-	-0,34	-0,38	-0,33	-0,34
Tracking error (risque relatif)	-	7,1%	7,2%	7,1%	7,1%
Alpha	-	8,1%	7,2%	8,3%	8,0%
Bêta	-	0,76	0,76	0,76	0,76

* 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 mars 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	9,01%	10,93%
Deutsche Wohnen	6,39%	10,09%
Godewind	5,99%	0%
Gecina	5,76%	5,99%
LEG Immobiliens	4,94%	4,60%

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, 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 mars 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	13 867,4	334 879,2	3 923,4	55 526,3
Valeur liquidative (€)	1 485,99	141,29	9 459,47	94,37
Actif net (€)	110 277 000,17			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	88 %	Logements 32 %	Allemagne 40 %
Livre sterling	6 %	Bureaux 25 %	France 16 %
Couronne suédoise	4 %	Logistiques 12 %	Espagne 7 %
Dollar américain	2 %	Commerces 8 %	Belgique 6 %
		Autres 23 %	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



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