

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION

DES HAUSSES DE VALEUR À VENIR



Nous vous indiquons le mois dernier qu'après l'annonce par Pfizer BioNTech des premiers résultats de la phase 3 de son traitement du Coronavirus, il nous paraissait opportun de renforcer très progressivement l'exposition aux valeurs les plus cycliques de votre portefeuille. C'est en ce sens que nous avons accru significativement le poids du commerce et celui du bureau (de 20 à 30 % de l'exposition globale), profitant de liquidités importantes pour maintenir cependant une pondération élevée de la logistique et du résidentiel dans votre fonds. Nous recherchons désormais à renforcer le poids des bureaux situés dans le quartier central des affaires des grandes métropoles et de la logistique.

Les mois à venir seront marqués par une visibilité exceptionnelle quant au maintien sur longue période d'une politique monétaire expansionniste alors que les indicateurs économiques seront très différenciés selon les zones géographiques et que les marchés ont déjà selon nous suracheté un scénario optimiste de reprise forte et continue. Nous sommes dans ce contexte portés à l'optimisme quant à la surperformance des segments les plus résilients de l'immobilier coté qui devraient enregistrer des hausses de valeurs.

Notre intérêt pour le bureau se concentre sur son segment cœur : les bureaux de catégorie A (les mieux équipés) dans le quartier central des affaires des grandes métropoles européennes, déjà occupés traditionnellement par des populations de cadres mobiles. Les transactions physiques observées ces derniers semaines nous paraissent aller dans le sens d'une réappréciation des valorisations boursières des valeurs exposées à cette thématique : à Paris, ce sont quatre transactions importantes qui ont été annoncées depuis le début du mois de novembre à des niveaux de valorisation par m² comprises entre 23 500 et 50 000 euros. Rappelons que Gecina (37 % du patrimoine de bureaux localisé dans le QCA parisien) a une valorisation moyenne de son parc de bureaux de 11 056 €/m² et la Société foncière Lyonnaise (95 % dans le QCA) de 18 420 €/m². En Allemagne, deux transactions récentes, l'une à Berlin (15 000 €/m² vs une valorisation du patrimoine d'Alstria dans cette ville de 3 800 €/m²), l'autre à Düsseldorf (4 500 €/m² vs 2 643 €/m² en moyenne pour les immeubles détenus par Alstria dans la métropole rhénane) nous paraissent de même indiquer un retard des marchés boursiers par rapport au marché physique.

Il en va de même sur le segment de la logistique qui, pour les meilleurs actifs, voit désormais trois marchés (France, Allemagne et Pays-Bas) où des transactions se réalisent sous la barre des 4 % de taux de capitalisation.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 09/12/2020

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						

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-13,4 %	-0,2 %	-1,2 %	+0,1 %	-0,5 %
Volatilité	32,4 %	23,7 %	23,7 %	23,7 %	23,8 %
Ratio de Sharpe	-	0,01	-0,03	0,02	-0,00
Tracking error (risque relatif)	-	10,8 %	10,8 %	10,8 %	10,8 %
Alpha	-	9,5 %	8,5 %	9,8 %	9,2 %
Bêta	-	0,71	0,71	0,71	0,71

*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.

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 30 novembre 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	+62,6 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	+2,9 %	-3,4 %	-15,1 %	+4,2 %	+1,8 %	+2,5 %	+0,9 %	+2,2 %	-2,3 %	-4,3 %	+9,7 %		-2,9 %
Indice	+46,8 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %	+17,0 %		-14,1 %
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	158,54	154,95	148,29	162,62		162,62

	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	+72,3 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+3,0 %	-3,2 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %	+1,0 %	+2,3 %	-2,2 %	-4,2 %	+9,8 %		-1,9 %
Indice	+46,8 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %	+17,0 %		-14,1 %
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	1 675,06	1 638,66	1 569,67	1 722,89		1 722,89

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2015*	2016*	2017	2018 ⁽²⁾	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 GI	+9,9 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,0 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,7 %	+1,1 %	+2,3 %	-2,1 %	-4,2 %	+9,8 %		-1,6 %
Indice	-6,8 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %	+17,0 %		-14,1 %
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	10 678,61	10 449,55	10 012,49	10 993,09		10 993,09

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2015*	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	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 C	+9,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %	+1,0 %	+2,3 %	-2,2 %	-4,2 %	+9,7 %		-2,1 %
Indice	-6,0 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %	+17,0 %		-14,1 %
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37	98,40	100,26	102,89	103,94	106,29	103,96	99,57	109,27		109,27

(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 novembre 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	7,48 %	8,78 %
LEG Immobilien	6,56 %	7,15 %
Deutsche Wohnen	6,17 %	7,73 %
Aroundtown	4,95 %	8 %
Klepierre	4,25 %	3,80 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 novembre 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 569,8	355 194,4	4 730,1	63 264,0
Valeur liquidative (€)	1 722,89	162,62	10 993,09	109,27
Actif net (€)	138 330 667			

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 et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1^{er} décembre 2020.

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 novembre 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾			
Euros	83 %	Logements	34 %	Allemagne	39 %
Livre sterling	8 %	Bureaux	20 %	France	15 %
Couronne suédoise	6 %	Logistiques	13 %	Royaume-Uni	7 %
Dollar américain	2 %	Commerces	13 %	Espagne	6 %
		Autres	21 %	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 référençant 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

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