

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



Les loyers versés en échange de la jouissance d'un logement sont une forme d'abonnement qui justifie toujours une revalorisation du statut boursier des foncières résidentielles.

SOFIDY Sélection 1 a reculé de -2,3 %* (part P) en septembre contre -3,6 % pour son indice de référence. La sous-pondération de l'immobilier de commerce dans votre fonds, alors qu'il baisse fortement en bourse dans la foulée de l'annonce du plan RESET par Unibail-Rodamco-Westfield, explique largement cette bonne résistance. Depuis le début de l'année, la surperformance de votre fonds s'accroît et dépasse 14 points, principalement sous l'effet du choix d'une exposition importante au segment résidentiel.

La **performance largement positive des foncières de logement** ne tient pas seulement à la **résilience de leur activité** (peu discutable puisqu'elle correspond à un droit humain fondamental). Elle s'explique de plus en plus par la prise de conscience que **leur modèle économique est celui de l'abonnement, en mieux puisqu'il n'a pas d'échéance** : 55 % des logements sont loués en Allemagne (source : Office Fédéral des statistiques).

Compte tenu de l'évolution des prix de l'immobilier dans les grandes villes et du caractère de plus en plus évolutif des structures familiales, nous considérons que cette proportion devrait au moins rester stable et progresser dans le reste de l'Europe. La rotation est modeste (7 % en rythme annuel à fin juin 2020 pour Deutsche Wohnen) et les prix de relocation demeurent, quoiqu'il en soit, supérieurs (ce qui se traduit par un niveau moyen de loyers en place en hausse de 1,8 % en juin 2020 sur un an glissant toujours chez Deutsche Wohnen). En outre, une demande structurellement supérieure à l'offre de logement dans les grandes villes conduit à un taux de vacance négligeable (2,8 % sur l'ensemble du portefeuille de Vonovia, le plus grand acteur résidentiel européen coté). La communauté de long terme ainsi constituée permet aux bailleurs de développer une gamme de plus en plus large de services annexes payants (fourniture d'énergie, multimédia, assurance, eux-mêmes fondés sur le modèle de l'abonnement services aux personnes, moyens de transport partagés...) qui représentaient 9,2 % des revenus de Vonovia en 2019.

Ce modèle correspond pleinement au cœur de la promesse de l'immobilier (revenus réguliers sur le long terme) et offre une visibilité inégalable. En termes de valorisation il aboutit à une prime de risque inchangée et, compte tenu des taux de croissance attendus, à une progression mécanique de la valeur des actifs théoriquement jusqu'à l'infini (un raisonnement qui explique largement la hausse des valeurs technologiques en bourse cette année).

À signaler à cet égard qu'une comparaison sommaire entre deux valeurs technologiques (Adobe et IHS Markit) fondées sur l'abonnement et deux sociétés résidentielles (LEG Immobilier et Vonovia) aboutit (selon les indicateurs 2020e retenus: EV/EBIT, PE, Equity Free CF yield) à une **décote comprise entre 18 et 25 % pour le segment résidentiel**.

Dans l'environnement durable de croissance faible et de taux négatifs qui caractérise le monde développé, cette analyse justifie pleinement à notre sens **le rôle central du résidentiel dans une allocation en foncières cotées**, et, en ce sens, un poids de 38 % dans le total de l'actif net de SOFIDY Sélection 1.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 06/10/2020

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					Part P et I	Part 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	-18,1 %	-1,1 %	-2,1 %	-0,9 %	-1,4 %
Volatilité	31,2 %	23,1 %	23,1 %	23,1 %	23,1 %
Ratio de Sharpe	-	-0,03	-0,07	-0,02	-0,04
Tracking error (risque relatif)	-	9,8 %	9,8 %	9,8 %	9,8 %
Alpha	-	12,1 %	11,1 %	12,3 %	11,8 %
Bêta	-	0,72	0,72	0,72	0,72

*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 septembre 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	+55,0 %	+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 %					-7,4 %
Indice	+33,4 %	+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 %					-21,9 %
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					154,95
Part I	+63,9 %	+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 %					-6,7 %
Indice	+33,4 %	+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 %					-21,9 %
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					1 638,66
Part GI	+4,5 %	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 %					-6,5 %
Indice	+33,4 %	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 %					-21,9 %
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					10 449,55
Part C	+4,0 %	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 %					-6,8 %
Indice	+33,4 %	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 %					-21,9 %
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					103,96

(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 septembre 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	9,65 %	9,89 %
Deutsche Wohnen	8,40 %	8,68 %
LEG Immobilien	7,14 %	8,06 %
SBB Norden	4,69 %	0 %
WDP	4,22 %	4,35 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 septembre 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	10 470,8	361 856,4	4 713,0	68 998,9
Valeur liquidative (€)	1 638,66	154,95	10 449,55	103,96
Actif net (€)	129 651 600			

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 septembre 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	83 %	Logements 40 %	Allemagne 42 %
Livre sterling	9 %	Bureaux 16 %	France 12 %
Couronne suédoise	6 %	Logistiques 13 %	Royaume-Uni 9 %
Dollar américain	2 %	Commerces 6 %	Belgique 8 %
		Autres 25 %	Autres 29 %

(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 référant 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

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 30/09/2020. 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 octobre 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