

COMMENTAIRE DE GESTION



Les bonnes fléchettes de l'immobilier coté

La prise de conscience progressive que l'immunité collective dans le contexte du variant Delta ne sera pas atteinte et les débats sur une possible stagflation à venir favoriseront **une remontée du secteur immobilier mais imposent une revue rigoureuse des segments qui en bénéficieront** tant cet univers demeure hétérogène en termes de perspectives.

D'un côté, l'incertitude épidémique, bien que réduite, pèse : 1/ sur la **fréquentation des commerces** et introduit de l'incertitude dans leur **valorisation** (la cession par Wereldhave de quatre actifs français en juillet dernier pour 305 M€ avec une décote de 40 % et un taux de capitalisation des loyers de 7,5 % fait figure d'épouvantail à cet égard), 2/ l'évolution de la **vacance** (56 % des baux signés par Unibail au premier semestre étaient inférieurs à 36 mois avec une baisse moyenne de 14 % par rapport aux loyers précédents) et 3/ le **rythme de retour au bureau** dont souffrent les prises à bail et les loyers en particulier pour les actifs **périphériques**.

Par ailleurs le **résidentiel allemand** qui représente plus de 36 % de l'indice souffre du durcissement potentiel du **plafonnement des hausses de loyers** qui pourrait accompagner la formation d'une coalition gouvernementale autour d'Olaf Scholz à la suite des élections générales du 26 septembre prochain (le même jour, se tiendra le référendum sur l'expropriation des grands propriétaires de logements à Berlin). Sur ces segments donc, nous privilégions une **sous pondération variable et opportuniste** en fonction des mouvements de marché.

Mais au final, le ralentissement inéluctable du rebond économique et une inflation plus forte **favoriseront les acteurs dont la croissance vient de tendances structurelles et qui sont en mesure d'imposer leurs prix**.

Cela demeure le cas du segment de la **logistique immobilière** dont l'environnement **va demeurer favorable dans les années à venir** : offre limitée (besoin d'un bassin d'emploi, de nœuds de communication, et réglementations environnementales), demande soutenue par la poursuite de la montée en puissance du commerce électronique dont la part de marché en Europe continentale devrait dépasser 25 % à horizon 2025 (source Savills) ont entraîné une baisse continue de la vacance (4,6 % sur les marchés principaux). Ce phénomène engendre une hausse des valeurs (4,4 % de taux de capitalisation moyen en recul de 40 bps sur le semestre) et des loyers (+2 % en rythme annuel) qui est loin d'être achevée.

De même, le segment du **stockage pour les particuliers** est un complément intéressant d'une exposition résidentielle plus réduite (après le succès inéluctable de l'offre de Vonovia sur Deutsche Wohnen qui réduira mécaniquement le poids du résidentiel dans les portefeuilles) compte tenu de l'absence de réglementation des loyers et de la très faible sensibilité des taux d'occupation aux hausses de loyers.

Nous maintenons donc une **surpondération structurelle importante sur ces deux secteurs**.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 14/09/2021

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																					
Sous-classe d'actifs	Thématique																						
Indice de référence	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped																						
Horizon de placement	> 5 ans																						
Échelle de risque	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Parts P et I</td> <td>Parts C et GI</td> <td></td> </tr> </table>								1	2	3	4	5	6	7						Parts P et I	Parts C et GI	
		1	2	3	4	5	6	7															
					Parts P et I	Parts C et GI																	
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	+26,3 %	+25,0 %	+23,3 %	+24,9 %	+24,9 %
Volatilité	16,9 %	13,1 %	13,0 %	13,0 %	13,1 %
Ratio de Sharpe	-	1,94	1,82	1,94	1,94
Tracking error (risque relatif)	-	6,3 %	6,4 %	6,4 %	6,3 %
Alpha	-	5,8 %	4,2 %	5,8 %	5,8 %
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.

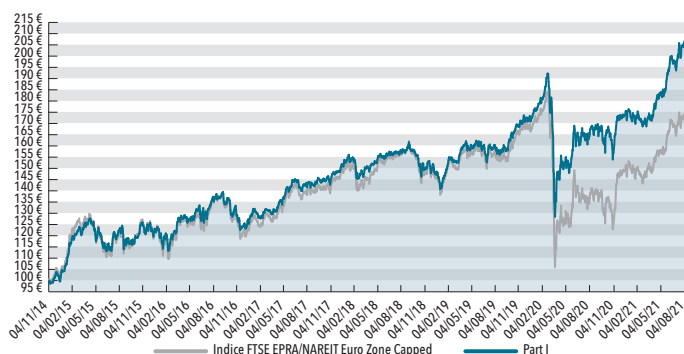
OBJECTIF DU FONDS

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 août 2021

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⁾	2016*	2017	2018	2019	2020	Jan. 21	Fév. 21	Mars 21	Avril 21	Mai 21	Juin 21	Juil. 21	Août 21	Sept. 21	Oct. 21	Nov. 21	Dec. 21	2021 YTD	
Part P	+95,4%	+5,0%	+16,3%	-8,8%	+22,7%	0,0%	-2,0%	-1,6%	+2,0%	+3,9%	+5,0%	+0,8%	+5,4%	+2,4%						+16,8%
Indice	+74,9%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%						+14,8%
VL (€)	100,00	128,62	149,53	136,43	167,41	167,40	164,03	161,48	164,63	171,13	179,66	181,15	190,95	195,44						195,44

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2016*	2017	2018	2019	2020	Jan.21	Fév. 21	Mars 21	Avril 21	Mai 21	Juin 21	Juil. 21	Août 21	Sept. 21	Oct. 21	Nov. 21	Dec. 21	2021 YTD	
Part I	+109,3%	+6,0%	+17,5%	-7,8%	+23,8%	+0,1%	-1,9%	-1,5%	+2,1%	+5,3%	+5,1%	+0,9%	+5,5%	+2,4%						+19,1%
Indice	+74,9%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%						+14,8%
VL (€)	1 000,00	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 757,30	1 723,38	1 698,03	1 732,92	1 825,17	1 918,53	1 936,14	2 043,26	2 093,24						2 093,24

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2016*	2017	2018 ⁽²⁾	2019	2020	Jan.21	Fév. 21	Mars 21	Avril 21	Mai 21	Juin 21	Juil. 21	Août 21	Sept. 21	Oct. 21	Nov. 21	Dec. 21	2021 YTD	
Part GI	+33,4%	n.a.	n.a.	-9,9%	+24,1%	0,0%	-1,9%	-1,4%	+2,1%	+5,3%	+5,1%	+0,9%	+5,6%	+2,5%						+19,4%
Indice	+11,0%	n.a.	n.a.	-11,2%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%						+14,8%
VL (€)	10 000,00			9 006,08	11 172,77	10 960,15	10 801,83	11 027,23	11 615,45	12 212,63	12 327,65	13 012,69	13 335,33							13 335,33

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	2019	2020	Jan.21	Fév. 21	Mars 21	Avril 21	Mai 21	Juin 21	Juil. 21	Août 21	Sept. 21	Oct. 21	Nov. 21	Dec. 21	2021 YTD	
Part C	+32,8%	n.a.	n.a.	-9,7%	+23,6%	0,0%	-1,9%	-1,5%	+2,0%	+5,3%	+5,1%	+0,9%	+5,5%	+2,4%						+19,0%
Indice	+11,9%	n.a.	n.a.	-10,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%						+14,8%
VL (€)	100,00			90,32	111,60	111,59	109,42	107,80	109,99	115,84	121,76	122,85	129,64	132,79						132,79

(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 août 2021

	Fonds	Indice
LEG Immobilien	8,53 %	7,79 %
Vonovia	6,76 %	10,55 %
Deutsche Wohnen	5,67 %	9,05 %
WDP	4,59 %	4,82 %
SEGRO	4,49 %	0,00 %
Covivio	4,34 %	4,00 %
Aroundtown	4,15 %	5,00 %
SBB Norden	3,73 %	0,00 %
Gecina	3,59 %	3,88 %
VGP	3,46 %	0,00 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 août 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 982,5	369 704,5	5 677,3	62 527,7
Valeur liquidative (€)	2 093,24	195,44	13 335,33	132,79
Actif net (€)	175 071 106			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 août 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	83 %	Logements 37 %	Allemagne 38 %
Livre sterling	9 %	Logistiques 17 %	France 14 %
Couronne suédoise	4 %	Bureaux 16 %	Espagne 7 %
Dollar américain	4 %	Commerces 14 %	Royaume-Uni 7 %
	Autres 16 %	Autres 34 %	

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

Frais de gestion TTC	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.

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 6,7 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.

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



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