

## COMMENTAIRE DE GESTION

### EN MEME TEMPS



Le balancement demeure de rigueur entre des résultats qui reflètent l'effet des mesures de (re)fermeture liés à la résurgence du Covid en début d'année et des perspectives plus riantes qu'il convient sans doute de ne pas surestimer compte tenu de tendances structurelles défavorables qui pèseront encore sur les segments du bureau non prime et des centres commerciaux. De même, l'accélération des prix et son impact sur les taux d'intérêt qui pèse sur les valeurs de croissance du secteur (logement en particulier) est, en même temps, perçue comme temporaire tant les tendances de fond déflationniste demeurent vivaces.

**Avril a enregistré une remontée sensible des valeurs immobilières, en particulier des titres logistiques (Segro : +7,2 % ; WDP : +6,8 %) dont votre fonds a bénéficié grâce à sa surexposition à ce segment** et en particulier à Segro (5,2 % de l'actif) et au développeur spécialisé VGP (3,4 %). De même, le segment commerce de proximité a continué de bien performer avec Mercialis, notre principale ligne de commerce (3,4 % de l'actif) qui a progressé de +17,7 %. Enfin, SBB (4 % du fonds), l'acteur de logement et d'actifs publics scandinave a rebondi de +18,8 %.

Le secteur a globalement été soutenu :

- par la décision de la cour constitutionnelle fédérale allemande posant que la réglementation des loyers relevait bien du domaine fédéral et annulant de fait rétroactivement le gel des loyers à Berlin et ;
- par l'annonce, enfin, de cessions importantes de centres commerciaux : le gel des loyers à Unibaïl Rodamco Westfield a réduit ses participations dans des centres commerciaux importants à Bratislava et à Vienne laissant ressortir une décote modérée de 12 % (estimation Kempen) alors que Hammerson a vendu sept retail parcs avec une décote de 8 %.

Notre principal mouvement du mois a été d'accroître le poids de Berlin (6,5 % au total) au sein d'une exposition résidentielle de votre fonds encore en léger recul.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 17/05/2021

## 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					
Agrément AMF	N° FCP20140073						
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						

## 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	+20,2 %	+17,8 %	+16,2 %	+17,7 %	+17,7 %
Volatilité	20,8 %	14,8 %	14,8 %	14,8 %	14,9 %
Ratio de Sharpe	-	1,23	1,13	1,23	1,22
Tracking error (risque relatif)	-	8,3 %	8,4 %	8,4 %	8,3 %
Alpha	-	4,3 %	2,8 %	4,3 %	4,2 %
Bêta	-	0,67	0,67	0,67	0,67

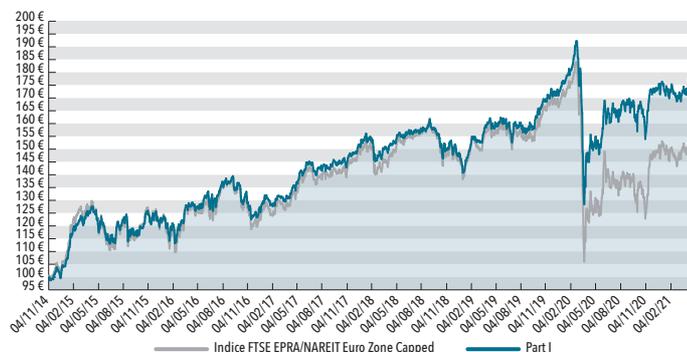
\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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 avril 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 <sup>(1)</sup>	2016*	2017	2018	2019	2020	Jan. 21	Fév. 21	Mars 21	Avril 21	Mai 21	Jun 21	Juil. 21	Août 21	Sept. 21	Oct. 21	Nov. 21	Dec. 21	2021 YTD	
Part P	+71,1%	+5,0%	+16,3%	-8,8%	+22,7%	0,0%	-2,0%	-1,6%	+2,0%	+3,9%										+2,2%
Indice	+56,8%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%										+2,9%
VL (€)	100,00	128,62	149,53	136,43	167,41	167,40	164,03	161,48	164,63	171,13										171,13
Part I	+82,5%	+6,0%	+17,5%	-7,8%	+23,8%	+0,1%	-1,9%	-1,5%	+2,1%	+5,3%										+3,9%
Indice	+56,8%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%										+2,9%
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										1 825,17
Part GI	+16,2%	n.a.	n.a.	-9,9%	+24,1%	0,0%	-1,9%	-1,4%	+2,1%	+5,3%										+4,0%
Indice	-0,5%	n.a.	n.a.	-11,2%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%										+2,9%
VL (€)	10 000,00			9 006,08	11 172,77	11 172,77	10 960,15	10 801,83	11 027,23	11 615,45										11 615,45
Part C	+15,8%	n.a.	n.a.	-9,7%	+23,6%	0,0%	-1,9%	-1,5%	+2,0%	+5,3%										+3,8%
Indice	+0,4%	n.a.	n.a.	-10,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%										+2,9%
VL (€)	100,00			90,32	111,60	111,59	109,42	107,80	109,99	115,84										115,84

(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 A 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 avril 2021

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	7,35 %	10,07 %
Vonovia	6,75 %	9,68 %
LEG Immobilien	5,87 %	7,03 %
SEGRO	5,11 %	0 %
Aroundtown	4,67 %	6,00 %

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 avril 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	9 494,8	346 403,3	5 099,5	58 135,9
Valeur liquidative (€)	1 825,17	171,13	11 615,45	115,84
Actif net (€)	142 578 197			

## 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<sup>er</sup> décembre 2020.

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 avril 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	86 %	Logements 31 %	Allemagne 38 %
Livre sterling	6 %	Logistiques 18 %	France 17 %
Couronne suédoise	5 %	Bureaux 17 %	Espagne 9 %
Dollar américain	3 %	Commerces 15 %	Belgique 5 %
		Autres 19 %	Autres 31 %

(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 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](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 6,7 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 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 30 avril 2021. 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 mai 2021. 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)