

## COMMENTAIRE DE GESTION



### Une année 2021 favorable pour SOFIDY Sélection 1, quelle stratégie d'investissement pour 2022 ?

Votre fonds a progressé de 15,0 %\* (part P) en 2021 contre + 6,4 % pour son indice de référence sous l'effet principalement de la surpondération des foncières de logistique (18,1 % de l'actif) et du stockage pour les particuliers (près de 10 % de l'actif) ainsi que de la hausse de SBB Norden (foncière mixte, services publics et logement en Scandinavie) qui a progressé sur l'année de 128,4 %.

La persistance d'une inflation élevée et le changement de ton de la réserve fédérale américaine dans le sens d'un durcissement de sa politique rebattent les cartes pour 2022. Le début de l'année se caractérise ainsi par une rotation massive des investisseurs vers les valeurs cycliques au détriment des titres de croissance. Nous sommes confiants dans la capacité de certains segments de l'immobilier coté à surperformer les marchés.

Notre ligne de conduite, dans ce contexte, nous conduit :

- à privilégier les valeurs ayant le potentiel de croissance des bénéfices par action le plus élevé, leur permettant de compenser la persistance d'une inflation élevée,
- à détenir des foncières qui à l'exemple d'Alstria, SFL et Atrium RE en 2021 pourraient tirer profit de l'écart entre valorisations boursières et niveau des transactions sur les marchés physiques.

Nous augmentons ainsi la pondération de votre fonds sur le segment des centres commerciaux (en particulier sur URW et Klepierre) qui, malgré la poursuite de la hausse des ventes en ligne, tire profit du retour des consommateurs dans un environnement post pandémie. Cela permet pour les meilleurs actifs d'améliorer les taux d'occupation et de défendre les niveaux de loyers. En outre, nous observons des transactions de marché (cession de Solna à Stockholm par URW, de 30 supermarchés par Merlin Properties...) qui crédibilisent enfin les valorisations officielles de ces acteurs.

À l'inverse, nous réduisons notre exposition au segment des logements (39 % de l'indice de référence) dont le momentum demeure défavorable à notre sens et demeurons très sous pondérés sur les bureaux qui souffrent d'une organisation plus flexible du travail qui va perdurer pour l'ensemble des populations salariées. Ce qui entraîne une pression continue sur les loyers et le taux d'occupation.

Enfin, nous restons largement investis sur la logistique immobilière où les croissances de loyers et de valeurs s'accroissent et se répandent en Europe continentale, compte tenu d'une demande supérieure à l'offre disponible.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 20/01/2022

## 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></td> <td></td> <td></td> <td>Parts P et I</td> <td>Parts C et GI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>											Parts P et I	Parts C et GI		1	2	3	4	5	6	7
					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	+6,4 %	+17,6 %	+15,0 %	+17,9 %	+17,3 %
Volatilité	15,6 %	12,9 %	12,7 %	12,9 %	12,9 %
Ratio de Sharpe	-	1,40	1,21	1,42	1,38
Tracking error (risque relatif)	-	4,0 %	4,3 %	4,0 %	4,0 %
Alpha	-	12,4 %	9,9 %	12,7 %	12,1 %
Bêta	-	0,83	0,81	0,83	0,83

\*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 31 décembre 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	Juin 21	Juil. 21	Août 21	Sept. 21	Oct. 21	Nov. 21	Dec. 21	2021 YTD
Part P	+92,5%	+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%	-7,6%	+4,4%	-0,2%	+2,2%	+15,0%
Indice	+62,0%	+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%	-8,9%	+2,5%	-2,7%	+1,9%	+6,4%
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	180,68	188,72	188,26	192,45	192,45
	Depuis l'origine <sup>(1)</sup>	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	+106,7%	+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%	-7,5%	+4,6%	-0,2%	+2,3%	+17,6%
Indice	+62,0%	+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%	-8,9%	+2,5%	-2,7%	+1,9%	+6,4%
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	1 935,27	2 023,36	2 019,71	2 066,61	2 066,61
	Depuis l'origine <sup>(2)</sup>	2016*	2017	2018 <sup>(2)</sup>	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	+31,7%	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%	-7,5%	+4,6%	-0,2%	+2,3%	+17,9%
Indice	+2,9%	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%	-8,9%	+2,5%	-2,7%	+1,9%	+6,4%
VL (€)	1 000,00			900,08	1 172,77	1 172,77	1 096,15	1 080,83	1 1 027,23	1 1 615,45	1 2 212,63	1 2 327,65	1 3 012,69	1 3 335,33	1 2 332,48	1 2 896,85	1 2 877,12	1 3 170,38	1 3 170,38
	Depuis l'origine <sup>(3)</sup>	2016*	2017	2018 <sup>(3)</sup>	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	+31,0%	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%	-7,6%	+4,5%	-0,2%	+2,3%	+17,3%
Indice	+3,7%	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%	-8,9%	+2,5%	-2,7%	+1,9%	+6,4%
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	122,73	128,25	128,00	130,95	130,95

(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 décembre 2021

	Fonds	Indice
Vonovia	9,14 %	9,56 %
LEG Immobilier	7,51 %	8,96 %
Unibail Rodamco	5,10 %	6,75 %
VGP	4,84 %	0,00 %
SEGRO	4,55 %	0,00 %
WDP	4,14 %	4,13 %
Shurgard	4,01 %	1,54 %
SBB Norden	3,81 %	0,00 %
Covivio	3,71 %	3,86 %
Gecina	3,32 %	6,22 %

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 décembre 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 837,3	394 832,3	5 086,6	62 178,4
Valeur liquidative (€)	2 066,61	192,45	13 170,38	130,95
Actif net (€)	169 386 637			

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>			
Euros	81 %	Logements	40 %	Allemagne	32 %
Livre sterling	10 %	Logistiques	19 %	France	13 %
Couronne suédoise	4 %	Bureaux	14 %	Espagne	8 %
Dollar américain	4 %	Commerces	13 %	Royaume-Uni	9 %
Autres	1 %	Autres	14 %	Autres	38 %

(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<sup>er</sup> décembre 2020.

## 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 6,7 milliards d'euros sous gestion au 31/12/2020, SOFIDY est un gestionnaire d'actifs de référence en France et en Europe. 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](http://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](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 31/12/2021. 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 décembre 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)