

## COMMENTAIRE DE GESTION



### Comment s'adapter à la réalité des marchés actuels

Les marchés anticipent un rebond très fort des économies mondiales post-COVID qui viendrait du déversement dans l'économie réelle du surplus d'épargne accumulé depuis un an et de l'effet de plans de soutien budgétaire d'une ampleur jamais atteinte dans le passé. Cette perspective entraînerait une résurgence de l'inflation au moins momentanée et explique la remontée brutale et forte des taux d'intérêt que les banques centrales, qui se préoccupent avant tout (!) d'accompagner le rebond du marché du travail, paraissent considérer comme bénigne aujourd'hui. Ce tableau n'est pas favorable à l'immobilier :

En effet, le secteur ne peut être considéré comme cyclique et la valeur des actifs sous-jacents est mécaniquement réduite par la hausse des taux. En outre, les politiques de limitation des hausses de loyers dans le secteur résidentiel en Allemagne ou les modalités de partage du fardeau des fermetures administratives en matière de commerce ne sont pas un élément de soutien.

Dans le paysage de l'immobilier coté européen, en recul globalement depuis le début de l'année, les meilleures performances se retrouvent chez certains acteurs du commerce, plutôt axés sur des centres de proximité avec une dominante "achats de première nécessité" assez forte (Mercialys, Carmila, Lar Espana alors qu'Unibail-Rodamco-Westfield est en hausse de 0,9 % seulement). À l'inverse, malgré des hausses de valeurs et une perspective d'accélération des revenus locatifs liés au développement et à la rénovation, les foncières de résidentiel sous-performent fortement avec des reculs voisins de 10 % depuis le début de l'année. De même, malgré leur sensibilité au cycle économique, les foncières de bureaux sont également en recul de 7 % en moyenne sous l'effet du débat sur la perspective d'une pérennisation du travail à domicile. La qualité des résultats individuels ne joue pour le moment que marginalement sur les performances boursières. L'anticipation du cycle prévaut sur le stock picking dans les choix de valeurs.

**SOFIDY Sélection 1, favorise traditionnellement dans son allocation les valeurs de croissance** (qui se payent au-dessus de leur valeur d'actif instantanée en raison de la bonne prévisibilité de leur croissance locative mais sont handicapées par la hausse des taux) et le résidentiel (très résilient et prévisible mais du coup, pas sensible à l'anticipation d'un rebond économique violent) qui, après la baisse récente, est revenu très en dessous en moyenne de la valeur de son patrimoine.

**Nous restons convaincus que notre allocation sera gagnante à moyen terme et apportera moins de volatilité.**

**Nous allons dans ce cadre continuer de renforcer le poids des valeurs sensibles au cycle économique et douées d'une vraie capacité à préserver leurs loyers dans un cycle économique plus favorable** : on y retrouve des valeurs exposées à l'Espagne (le pays d'Europe avec le taux de sur-épargne le plus élevé), des foncières de centres commerciaux avec des actifs de petite taille et moins exposées au textile (Mercialys est notre principale exposition en commerce), des valeurs de résidences étudiantes et d'hôtellerie dans lesquelles le fonds rentre de nouveau. **Cette allocation se fera nécessairement au détriment des valeurs résidentielles qui demeureront cependant notre segment d'investissement le plus important. Nous maintiendrons enfin notre exposition élevée à la logistique (18 % du fonds à fin février) qui sera la classe d'actif gagnante quelle que soit la configuration économique en fin d'année.**

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 08/03/2021

## 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                    |              |             |   |              |   |
| 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 |
| 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                     | -10,8 % | -2,9 % | -3,0 % | -3,0 %  | -3,0 % |
| Volatilité                      | 32,5 %  | 23,6 % | 23,7 % | 23,6 %  | 23,7 % |
| Ratio de Sharpe                 | -       | -0,10  | -0,11  | -0,11   | -0,11  |
| Tracking error (risque relatif) | -       | 11,1 % | 11,0 % | 11,1 %  | 11,1 % |
| Alpha                           | -       | 4,8 %  | 4,8 %  | 4,8 %   | 4,8 %  |
| 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 26 février 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  | +61,5%                          | +5,0%    | +16,3%   | -8,8%    | +22,7%    | 0,0%      | -2,0%     | -1,6%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -3,54%    |
| Indice  | +45,9%                          | +3,8%    | +17,6%   | -7,5%    | +22,2%    | -10,9%    | -2,2%     | -2,1%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -4,2%     |
| VL (€)  | 100,00                          | 128,62   | 149,53   | 136,43   | 167,41    | 167,40    | 164,03    | 161,48    |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | 161,48    |
| Part I  | +69,8%                          | +6,0%    | +17,5%   | -7,8%    | +23,8%    | +0,1%     | -1,9%     | -1,5%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -3,37%    |
| Indice  | +45,9%                          | +3,8%    | +17,6%   | -7,5%    | +22,2%    | -10,9%    | -2,2%     | -2,1%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -4,2%     |
| 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  |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | 1 698,03  |
| Part GI | +8,0%                           | n.a.     | n.a.     | -9,9%    | +24,1%    | 0,0%      | -1,9%     | -1,4%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -3,32%    |
| Indice  | -7,4%                           | n.a.     | n.a.     | -11,2%   | +22,2%    | -10,9%    | -2,2%     | -2,1%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -4,2%     |
| VL (€)  | 10 000,00                       |          |          | 9 006,08 | 11 172,77 | 11 172,77 | 10 960,15 | 10 801,83 |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | 10 801,83 |
| Part C  | +7,8%                           | n.a.     | n.a.     | -9,7%    | +23,6%    | 0,0%      | -1,9%     | -1,5%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -3,40%    |
| Indice  | -6,6%                           | n.a.     | n.a.     | -10,5%   | +22,2%    | -10,9%    | -2,2%     | -2,1%     |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | -4,2%     |
| VL (€)  | 100,00                          |          |          | 90,32    | 111,60    | 111,59    | 109,42    | 107,80    |         |          |        |         |          |         |          |         |         |         |          | 107,80    |

(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 26 février 2021

|                 | Fonds  | Indice |
|-----------------|--------|--------|
| Vonovia         | 8,42 % | 9,39 % |
| LEG Immobilier  | 6,99 % | 7,64 % |
| Deutsche Wohnen | 6,25 % | 8,38 % |
| SEGRO           | 5,05 % | 0,00 % |
| Aroundtown      | 4,71 % | 6,00 % |

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 26 février 2021

|                        | Part I      | Part P    | Part GI   | Part C   |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|----------|
| Nombre de parts        | 11 205,9    | 338 937,7 | 4 864,7   | 60 340,8 |
| Valeur liquidative (€) | 1 698,03    | 161,48    | 10 801,83 | 107,80   |
| Actif net (€)          | 132 813 308 |           |           |          |

## 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 26 février 2021

| Devises (y compris cash) | Secteurs <sup>(1)</sup> | Géographique <sup>(1)</sup> |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Euros                    | 84 %                    | Logements 36 %              | Allemagne 41 %  |
| Livre sterling           | 7 %                     | Bureaux 17 %                | France 15 %     |
| Couronne suédoise        | 6 %                     | Logistiques 18 %            | Espagne 7 %     |
| Dollar américain         | 3 %                     | Commerces 12 %              | Royaume-Uni 6 % |
|                          |                         | Autres 17 %                 | 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 26 février 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 mars 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)