

COMMENTAIRE DE GESTION



L'effet miroir : Les marchés physiques nous indiquent où aller chercher de la valeur dans l'univers coté

La remontée des taux d'intérêt aux Etats-Unis, l'accélération des tendances structurellement négatives auxquelles font face les foncières de centres commerciaux et un momentum défavorable sur les bureaux ont dessiné un paysage peu favorable aux valeurs foncières en ce début d'année. Nous considérons qu'il convient d'y voir une opportunité pour investir sur certaines classes d'actifs immobiliers qui bénéficieront pleinement du placement des surplus d'épargne accumulés en 2020.

Les résultats d'Unibail-Rodamco-Westfield (qui détient pourtant toujours les meilleurs actifs de centres commerciaux européens) témoignent des difficultés croissantes auxquelles l'ensemble du segment du commerce est exposé en termes de hausse de la vacance (faillites et rationalisation de leurs points de vente physiques par les enseignes textiles qui développent agressivement leurs ventes digitales) et de moteur des relocations caractérisé par des hausses de loyers à l'arrêt en Europe continentale et même des baisses impressionnantes aux Etats-Unis (-20,3 % en moyenne en 2020 chez URW), mis en danger de surcroît pour l'avenir par la réduction des investissements de maintenance dans les centres.

Même si la hausse du coût de composants entrainera lors de la reprise économique (inéluçtable et qui sera momentanément massive) un rebond de l'inflation, moindre en Europe cependant, nous ne croyons toujours pas à l'enclenchement d'une mécanique de hausse des salaires. La croissance en Europe (sous l'effet du vieillissement de la population, de l'accélération des gains de productivité et d'une mondialisation ralentie mais pas arrêtée) demeurera molle. Dans ce contexte, **les taux d'intérêt réels vont demeurer négatifs pour une très longue période en Europe. Cela favorisera les actifs immobiliers à risque locatif faible (bureaux prime, logistique, résidentiel) qui continuent de susciter l'appétit des investisseurs** (exemple de la cession récente pour 120 M€ par Colonial-SFL de l'immeuble du 112 Avenue de Wagram à Paris sous 3 % de taux de capitalisation qui a généré 50 offres au premier tour et 6 offres fermes au second), **ce qui devrait entraîner en miroir une reprise des cours de bourse des foncières qui sont exposées à ces segments**

Nous avons en conséquence résolument accru en janvier la pondération de votre fonds aux segments de la logistique et du résidentiel allemand.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 15/02/2021

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	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	-15,2 %	-4,7 %	-4,8 %	-4,8 %	-4,8 %
Volatilité	32,7 %	23,9 %	24,0 %	23,9 %	24,0 %
Ratio de Sharpe	-	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18
Tracking error (risque relatif)	-	11,0 %	10,9 %	11,1 %	11,0 %
Alpha	-	6,2 %	6,2 %	6,1 %	6,1 %
Bêta	-	0,71	0,71	0,71	0,71

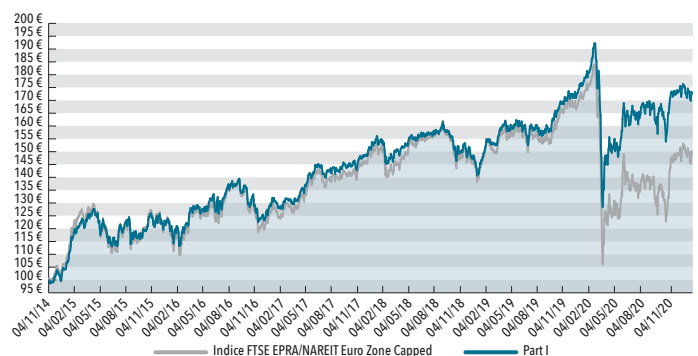
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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.

PERFORMANCE DU FONDS

Au 29 janvier 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	+64,0%	+5,0%	+16,3%	-8,8%	+22,7%	0,0%	-2,0%													-2,0%
Indice	+49,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%													-2,2%
VL (€)	100,00	128,62	149,53	136,43	167,41	167,40	164,03													164,03
Part I	+72,3%	+6,0%	+17,5%	-7,8%	+23,8%	+0,1%	-1,9%													-1,9%
Indice	+49,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%													-2,2%
VL (€)	1 000,00	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 757,30	1 723,38													1 723,38
Part GI	+9,6%	n.a.	n.a.	-9,9%	+24,1%	0,0%	-1,9%													-1,9%
Indice	-5,4%	n.a.	n.a.	-11,2%	+22,2%	-10,9%	-2,2%													-2,2%
VL (€)	10 000,00			9 006,08	11 172,77	11 172,77	10 960,15													10 960,15
Part C	+9,4%	n.a.	n.a.	-9,7%	+23,6%	0,0%	-1,9%													-1,9%
Indice	-4,6%	n.a.	n.a.	-10,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%													-2,2%
VL (€)	100,00			90,32	111,60	111,59	109,42													109,42

(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 29 janvier 2021

	Fonds	Indice
Vonovia	8,45 %	9,63 %
LEG Immobilien	6,83 %	7,84 %
Deutsche Wohnen	6,06 %	8,62 %
Aroundtown	4,44 %	6,00 %
WDP	4,11 %	4,16 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 29 janvier 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 990,2	349 645,1	4 773,6	61 122,6
Valeur liquidative (€)	1 723,38	164,03	10 960,15	109,42
Actif net (€)	137 024 573			

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^{er} décembre 2020.

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 29 janvier 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	84 %	Logements 36 %	Allemagne 40 %
Livre sterling	7 %	Bureaux 17 %	France 16 %
Couronne suédoise	6 %	Logistiques 16 %	Espagne 7 %
Dollar américain	3 %	Commerces 13 %	Royaume-Uni 6 %
		Autres 18 %	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

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

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 29/01/2021. 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 février 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