

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



La rotation sectorielle a commencé : elle bénéficie à l'immobilier coté

Les dernières enquêtes d'opinion tant aux Etats-Unis qu'en Europe indiquent un recul sensible des anticipations de croissance et d'inflation qui ont favorisé un retour des taux d'intérêt à leur niveau de l'automne dernier. L'immobilier coté retrouve logiquement la faveur des investisseurs et en particulier, sa composante la plus résiliente (logement et logistique, les plus à même de maintenir leur valeur en cas de rebond durable de l'inflation). Votre fonds en bénéficie avec une surperformance voisine de 1 point (part P) par rapport à son indice de référence.

Les entrepôts logistiques (17 % de votre fonds) ont continué ces dernières semaines de faire l'objet de transactions records tant en volume qu'en valeur. C'est ainsi que le fonds d'investissement Blackstone est en exclusivité pour racheter les entrepôts logistiques (25 actifs, 650 000 m²) du groupe de distribution alimentaire Asda pour 1,7 Mds £, soit sur un taux de capitalisation des loyers (NYI) voisin de 4 %, inférieur à celui observé sur les meilleurs actifs de centres commerciaux. Cette tendance traduit,

i/ la rareté des espaces disponibles tant sur les plus gros actifs ayant vocation à desservir des métropoles que sur les entrepôts du dernier kilomètre et, ii/ la pérennité des gains de part de marché du commerce en ligne.

Depuis le début de l'année, les principaux moteurs de surperformance de votre fonds ont été, i/ des valeurs hors indice : SFL (bureau prime parisien qui représentait 1,3 % du fonds à la veille du lancement de l'offre de rachat par sa maison mère Immobiliaria Colonial le 3 juin dernier), VGP (développeur logistique) et SBB (community services en Scandinavie), ii/ deux acteurs du commerce, Mercialis et Eurocommercial properties, iii/ Segro (acteur paneuropéen de la logistique), iv/ Deutsche Wohnen (OPA de Vonovia en cours). Nous avons à l'inverse souffert de notre absence d'exposition à CA Immo, Icade et Aedifica.

Nos principaux mouvements du mois ont tendu à préparer la prochaine réduction du poids de Deutsche Wohnen dans notre indice de référence (9.2 % actuellement) ce qui nous a conduit en particulier à augmenter notre position en LEG Immobilien et notre exposition au secteur connexe (et non soumis à de possibles limitations des hausses de loyers) du self storage (avec l'addition de lignes en Big Yellow et Safestore).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 07/07/2021

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 | <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>Part P et I</td> <td>Part C et GI</td> <td></td> </tr> </table> | | | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | Part P et I | Part C et GI | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | Part P et I | Part C et GI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | +21,5 % | +19,4 % | +17,9 % | +19,4 % | +19,4 % |
| Volatilité | 17,5 % | 13,2 % | 13,1 % | 13,1 % | 13,1 % |
| Ratio de Sharpe | - | 1,51 | 1,40 | 1,51 | 1,51 |
| Tracking error (risque relatif) | - | 6,8 % | 6,8 % | 6,8 % | 6,8 % |
| Alpha | - | 4,3 % | 2,8 % | 4,4 % | 4,3 % |
| Bêta | - | 0,71 | 0,71 | 0,70 | 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 30 juin 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 | Jun 21 | Juil. 21 | Août 21 | Sept. 21 | Oct. 21 | Nov. 21 | Dec. 21 | 2021 YTD | |
|--------|---------------------------------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|--------|----------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|--------|
| Part P | +81,2 % | +5,0 % | +16,3 % | -8,8 % | +22,7 % | 0,0 % | -2,0 % | -1,6 % | +2,0 % | +3,9 % | +5,0 % | +0,8 % | | | | | | | | +8,2 % |
| Indice | +64,6 % | +3,8 % | +17,6 % | -7,5 % | +22,2 % | -10,9 % | -2,2 % | -2,1 % | +2,4 % | +4,9 % | +5,1 % | -0,2 % | | | | | | | | +8,0 % |
| 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 | | | | | | | | 181,15 |

| | Depuis l'origine ⁽¹⁾ | 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 I | +93,6 % | +6,0 % | +17,5 % | -7,8 % | +23,8 % | +0,1 % | -1,9 % | -1,5 % | +2,1 % | +5,3 % | +5,1 % | +0,9 % | | | | | | | | +10,2 % |
| Indice | +64,6 % | +3,8 % | +17,6 % | -7,5 % | +22,2 % | -10,9 % | -2,2 % | -2,1 % | +2,4 % | +4,9 % | +5,1 % | -0,2 % | | | | | | | | +8,0 % |
| 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 | | | | | | | | 1 936,14 |

| | Depuis l'origine ⁽²⁾ | 2016* | 2017 | 2018 ⁽²⁾ | 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 GI | +23,3 % | n.a. | n.a. | -9,9 % | +24,1 % | 0,0 % | -1,9 % | -1,4 % | +2,1 % | +5,3 % | +5,1 % | +0,9 % | | | | | | | | +10,3 % |
| Indice | +4,5 % | n.a. | n.a. | -11,2 % | +22,2 % | -10,9 % | -2,2 % | -2,1 % | +2,4 % | +4,9 % | +5,1 % | -0,2 % | | | | | | | | +8,0 % |
| 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 | 12 212,63 | 12 327,65 | | | | | | | | 12 327,65 |

| | Depuis l'origine ⁽³⁾ | 2016* | 2017 | 2018 ⁽³⁾ | 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 C | +22,9 % | n.a. | n.a. | -9,7 % | +23,6 % | 0,0 % | -1,9 % | -1,5 % | +2,0 % | +5,3 % | +5,1 % | +0,9 % | | | | | | | | +10,1 % |
| Indice | +5,3 % | n.a. | n.a. | -10,5 % | +22,2 % | -10,9 % | -2,2 % | -2,1 % | +2,4 % | +4,9 % | +5,1 % | -0,2 % | | | | | | | | +8,0 % |
| VL (€) | 100,00 | | | 90,32 | 111,60 | 111,59 | 109,42 | 107,80 | 109,99 | 115,84 | 121,76 | 122,85 | | | | | | | | 122,85 |

(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 30 juin 2021

| | Fonds | Indice |
|-----------------|--------|---------|
| LEG Immobilien | 7,94 % | 7,34 % |
| Deutsche Wohnen | 6,56 % | 9,30 % |
| Vonovia | 6,42 % | 10,53 % |
| SEGRO | 4,97 % | 0,00 % |
| Aroundtown | 4,53 % | 5,78 % |
| Covivio | 4,33 % | 3,43 % |
| WDP | 4,17 % | 4,17 % |
| SBB Norden | 3,71 % | 0,00 % |
| Gecina | 3,68 % | 3,99 % |
| VGP | 3,53 % | 0,00 % |

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 juin 2021

| | Part I | Part P | Part GI | Part C |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|----------|
| Nombre de parts | 9 015,9 | 361 377,1 | 5 183,1 | 56 974,7 |
| Valeur liquidative (€) | 1 936,14 | 181,15 | 12 327,65 | 122,85 |
| Actif net (€) | 153 818 456 | | | |

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2021

| Devises (y compris cash) | Secteurs ⁽¹⁾ | Géographique ⁽¹⁾ | | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|------|-----------|------|
| Euros | 84 % | Logements | 33 % | Allemagne | 38 % |
| Livre sterling | 7 % | Logistiques | 17 % | France | 17 % |
| Couronne suédoise | 4 % | Bureaux | 16 % | Espagne | 8 % |
| Dollar américain | 4 % | Commerces | 14 % | Belgique | 6 % |
| | | Autres | 20 % | Autres | 31 % |

(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 référant 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