

COMMENTAIRE DE GESTION

LUEURS



Après les cessions de centres commerciaux annoncées par Unibail et Hammerson en avril, le mois écoulé s'est marqué par trois éléments de bon augure pour le secteur : la location avant livraison par Covivio d'un immeuble *prime* à Paris, l'Offre Publique d'Achat amicale à un prix voisin de l'ANR de Vonovia sur Deutsche Wohnen qui vient parachever la concentration du secteur du logement en Allemagne et de bons chiffres de fréquentation pour les centres commerciaux post desserrement des contraintes sanitaires.

Nous pensons que les investisseurs se repositionneront sur les secteurs défensifs dont l'immobilier dans les semaines à venir et que certains segments du marché (bureaux *prime*, logistique en particulier) sont en capacité d'imposer des hausses de loyers.

L'offre amicale de Vonovia sur les 27 Mds€ d'actifs de Deutsche Wohnen (la position la plus importante de votre fonds) qui devrait se finaliser fin août prochain (après une augmentation de capital voisine de 8 Mds€ pour Vonovia) s'effectue à un montant proche de l'actif net réévalué au 31 mars dernier (52 € par action plus un dividende de 1,03 € à comparer à 52,5 €). Elle aboutira à la création d'un acteur doté d'un patrimoine de

90 Mds€ réparti entre 570 000 appartements, essentiellement en Allemagne, Autriche et Suède qui sera sans conteste la première foncière européenne.

La foncière diversifiée Covivio a annoncé la location pour neuf ans fermes de 40 % d'un immeuble rue Jean Goujon dans le huitième arrondissement à Paris, proche du triangle d'or, au cabinet de conseil Roland Berger, plus d'un an avant sa livraison pour un loyer brut sans doute supérieur à 900 euros/m². Cette transaction voisine dans son esprit de celle annoncée il y a un an entre la Société Foncière Lyonnaise et Goldman Sachs illustre l'appétit intact du marché pour des immeubles de bureaux spécifiques (localisation centrale, offre d'espaces en plein air, de services, business center, meilleures certifications environnementales).

Enfin, dans le secteur du commerce, Mercalys et Carmilla, après Lar Espana, ont annoncé des chiffres de fréquentation encourageants (hausse respective de 15 % et de 21 % sur un an glissant, aboutissant à retrouver respectivement 95 et 97 % de l'activité pré-pandémie de 2019).

Nous partageons cependant la vue de GreenStreet Advisors suivant laquelle, hors commerce dans les centres de villes dynamiques, et en raison de la hausse de la vacance (en moyenne de +350bps) et d'une baisse des niveaux de loyers, les revenus locatifs sur ce segment ne retrouveront pas leur niveau de 2019 au moins jusqu'en 2025, malgré un taux de recouvrement qui devrait se normaliser dès 2022. Ils estiment également que le nombre de départs des locataires devrait augmenter ainsi que les demandes d'aménagement, ce qui devrait conduire à une hausse de l'effort d'investissement pour toutes les foncières, les centres de qualité moyenne (A- à B) ayant vocation à être les plus pénalisés.

Nos principaux mouvements du mois ont été la reconstitution d'une position importante en XIOR Students (résidences étudiantes en eurozone) qui atteint désormais 2,5 % du fonds, la poursuite de la diversification de votre fonds hors zone euro (qui représente un peu plus de 14 % de l'actif) ainsi que sur des segments connexes de l'immobilier (infrastructures, enseignes de commerce, promotion à Londres pour un total de 2,5 % de l'actif). A l'inverse, nous avons allégé nos lignes sur des titres à la liquidité aléatoire (Foncière Atland, VIB Vermoegen).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 03/06/2021

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						

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	+24,3 %	+21,5 %	+19,9 %	+21,4 %	+21,4 %
Volatilité	19,6 %	14,2 %	14,1 %	14,1 %	14,2 %
Ratio de Sharpe	-	1,55	1,44	1,55	1,55
Tracking error (risque relatif)	-	7,7 %	7,8 %	7,8 %	7,8 %
Alpha	-	5,0 %	3,5 %	5,0 %	5,0 %
Bêta	-	0,68	0,68	0,68	0,68

*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.

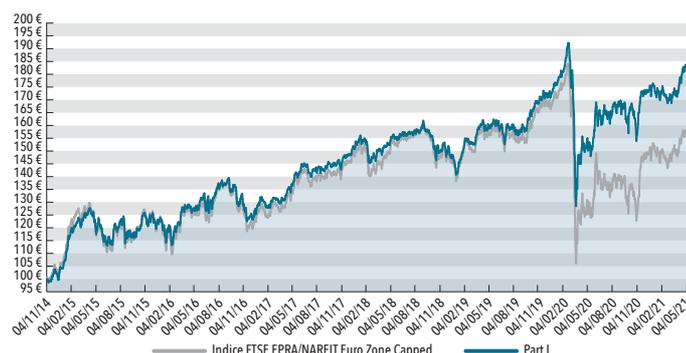
OBJECTIF DU FONDS

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 31 mai 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	+79,7 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	-2,0 %	-1,6 %	+2,0 %	+3,9 %	+5,0 %									+7,3 %
Indice	+64,8 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	-2,2 %	-2,1 %	+2,4 %	+4,9 %	+5,1 %									+8,2 %
VL (€)	100,00	128,62	149,53	136,43	167,41	167,40	164,03	161,48	164,63	171,13	179,66									179,66

	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	+91,9 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	-1,9 %	-1,5 %	+2,1 %	+5,3 %	+5,1 %									+9,2 %
Indice	+64,8 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	-2,2 %	-2,1 %	+2,4 %	+4,9 %	+5,1 %									+8,2 %
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	1 732,92	1 825,17	1 918,53									1 918,53

	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	+22,1 %	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	-1,9 %	-1,4 %	+2,1 %	+5,3 %	+5,1 %									+9,3 %
Indice	+4,7 %	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	-2,2 %	-2,1 %	+2,4 %	+4,9 %	+5,1 %									+8,2 %
VL (€)	10 000,00			9 006,08	11 172,77	10 960,15	10 801,83	11 027,23	11 615,45	12 212,63										12 212,63

	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	+21,8 %	n.a.	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	-1,9 %	-1,5 %	+2,0 %	+5,3 %	+5,1 %									+9,1 %
Indice	+5,5 %	n.a.	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	-2,2 %	-2,1 %	+2,4 %	+4,9 %	+5,1 %									+8,2 %
VL (€)	100,00			90,32	111,60	111,59	109,42	107,80	109,99	115,84	121,76									121,76

(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 mai 2021

	Fonds	Indice
Deutsche Wohnen	8,12 %	11,19 %
LEG Immobilien	5,78 %	6,98 %
Vonovia	5,66 %	8,68 %
SEGRO	5,17 %	0,00 %
Aroundtown	4,77 %	6,00 %
Covivio	4,49 %	4,00 %
Merlin Properties	4,18 %	2,95 %
WDP	4,15 %	4,07 %
SBB Norden	3,85 %	0,00 %
Gecina	3,73 %	4,08 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 mai 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	9 114,6	348 666,5	5 133,7	57 841,9
Valeur liquidative (€)	1 918,53	179,66	12 212,63	121,76
Actif net (€)	149 868 218			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 mai 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾			
Euros	85 %	Logements	30 %	Allemagne	37 %
Livre sterling	7 %	Logistiques	18 %	France	17 %
Couronne suédoise	5 %	Bureaux	17 %	Espagne	9 %
Dollar américain	4 %	Commerces	15 %	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	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 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



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