

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5* MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



L'attractivité d'une allocation immobilière en actions

Au fur et à mesure que les marchés s'éloignent de la zone maximale de turbulence observée il y a un an avec la première vague de la COVID-19, la volatilité mesurée sur un an glissant se réduit fortement (25,3 % pour l'indice de référence FTSE EPRA de l'immobilier coté en Eurozone, en recul de 10,8 points en mars par rapport au mois précédent) et retrouve des niveaux plus proches de sa moyenne historique. Le secteur des foncières en bénéficie en termes de performance, avec une progression sur un an glissant de +18,7 %.

Cela illustre l'attractivité d'une allocation immobilière en actions, dont le ratio de Sharpe estimé à travers les cycles de marché (1,08 pour la part P à fin mars pour SOFIDY Sélection 1 dont la performance depuis sa création en novembre 2014 atteint +64,6 %) permet de mesurer la surperformance ajustée du risque.

Outre une gestion prudente, nous nous efforçons avec SOFIDY Sélection 1 de déployer une liberté d'action au travers :

- de la possibilité d'investir jusqu'à 20 % de l'actif dans des valeurs non libellées en euros ;
- de l'ajout mesuré de valeurs appartenant à des secteurs connexes de l'immobilier (infrastructures, distribution, promotion) ;
- d'une stratégie active de gestion de la trésorerie visant à pouvoir modifier rapidement la pondération de telle ou telle thématique et de limiter l'impact sur la gestion des mouvements de collecte.

Le bêta de votre fonds, qui traduit sa dépendance par rapport à son indice de référence et est une vraie mesure de la gestion active, est ainsi limitée pour la part P à 0,67 à fin mars.

La préférence actuelle des marchés pour les valeurs cycliques dont les perspectives de rebond à horizon d'un an en termes d'activité et de rentabilité sont fortes nous a conduit en mars à constituer des lignes en Carrefour, Eiffage et Berkeley Group (promotion, en particulier dans des zones urbaines complètes à régénérer dans l'agglomération londonienne) et à accroître le poids du commerce de proximité dans le fonds. Par ailleurs, l'exposition de votre fonds aux actifs de logistique est demeurée très élevée à 18,2 % dans un contexte de réversion locative positive et de progression des valorisations dont ont témoigné les résultats de SEGRO (avec une hausse de 2,9 % des loyers à périmètre constant en 2020 et un bond de 10,3 % de la valeur d'actif), la première foncière européenne sur ce segment (dont le poids dans le fonds dépasse 5 %).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 12/04/2021

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 |
| 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 | +18,7 % | +16,6 % | +16,5 % | +16,6 % | +16,6 % |
| Volatilité | 22,3 % | 15,7 % | 15,8 % | 15,7 % | 15,7 % |
| Ratio de Sharpe | - | 1,09 | 1,08 | 1,09 | 1,08 |
| Tracking error (risque relatif) | - | 9,0 % | 8,9 % | 9,0 % | 9,0 % |
| Alpha | - | 4,3 % | 4,2 % | 4,3 % | 4,2 % |
| Bêta | - | 0,67 | 0,67 | 0,66 | 0,67 |

*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 mars 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 | +64,6% | +5,0% | +16,3% | -8,8% | +22,7% | 0,0% | -2,0% | -1,6% | +2,0% | | | | | | | | | | | -1,65% |
| Indice | +49,4% | +3,8% | +17,6% | -7,5% | +22,2% | -10,9% | -2,2% | -2,1% | +2,4% | | | | | | | | | | | -1,9% |
| VL (€) | 100,00 | 128,62 | 149,53 | 136,43 | 167,41 | 167,40 | 164,03 | 161,48 | 164,63 | | | | | | | | | | | 164,63 |
| Part I | +73,3% | +6,0% | +17,5% | -7,8% | +23,8% | +0,1% | -1,9% | -1,5% | +2,1% | | | | | | | | | | | -1,39% |
| Indice | +49,4% | +3,8% | +17,6% | -7,5% | +22,2% | -10,9% | -2,2% | -2,1% | +2,4% | | | | | | | | | | | -1,9% |
| 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 | | | | | | | | | | | 1 732,92 |
| Part GI | +10,3% | n.a. | n.a. | -9,9% | +24,1% | 0,0% | -1,9% | -1,4% | +2,1% | | | | | | | | | | | -1,30% |
| Indice | -5,1% | n.a. | n.a. | -11,2% | +22,2% | -10,9% | -2,2% | -2,1% | +2,4% | | | | | | | | | | | -1,9% |
| VL (€) | 10 000,00 | | | 9 006,08 | 11 172,77 | 11 172,77 | 10 960,15 | 10 801,83 | 11 027,23 | | | | | | | | | | | 11 027,23 |
| Part C | +10,0% | n.a. | n.a. | -9,7% | +23,6% | 0,0% | -1,9% | -1,5% | +2,0% | | | | | | | | | | | -1,43% |
| Indice | -4,4% | n.a. | n.a. | -10,5% | +22,2% | -10,9% | -2,2% | -2,1% | +2,4% | | | | | | | | | | | -1,9% |
| VL (€) | 100,00 | | | 90,32 | 111,60 | 111,59 | 109,42 | 107,80 | 109,99 | | | | | | | | | | | 109,99 |

(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 mars 2021

| | Fonds | Indice |
|-----------------|--------|---------|
| Vonovia | 7,62 % | 10,29 % |
| LEG Immobilien | 6,17 % | 7,11 % |
| Deutsche Wohnen | 5,97 % | 9,29 % |
| SEGRO | 5,37 % | 0 % |
| Aroundtown | 4,74 % | 6,00 % |

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 mars 2021

| | Part I | Part P | Part GI | Part C |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|----------|
| Nombre de parts | 9 488,0 | 339 324,8 | 4 940,3 | 59 059,3 |
| Valeur liquidative (€) | 1 732,92 | 164,63 | 11 027,23 | 109,99 |
| Actif net (€) | 133 280 692 | | | |

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 31 mars 2021

| Devises (y compris cash) | Secteurs ⁽¹⁾ | Géographique ⁽¹⁾ | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| Euros | 87 % | Logements 32 % | Allemagne 38 % |
| Livre sterling | 7 % | Logistiques 18 % | France 16 % |
| Couronne suédoise | 4 % | Bureaux 17 % | Espagne 9 % |
| Dollar américain | 2 % | Commerces 14 % | Belgique 6 % |
| | | Autres 19 % | 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