

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5*
MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018
THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS
FRANCE



COMMENTAIRE DE GESTION



Il est possible de concilier performance d'un portefeuille de foncières cotées et perspective d'une remontée des taux

L'indice des foncières cotées en zone euro a rebaissé de -2,7 % en novembre, la performance positive des segments des entrepôts logistiques et du stockage pour les particuliers étant contrebalancée par le recul des foncières de commerce et des acteurs du bureau. SOFIDY Sélection 1, de par son exposition à la logistique (18,9 %) et à l'entreposage pour les particuliers (7,4 %), a pour sa part surperformé l'indice de +2,5 % (part P)*.

La perspective d'une remontée graduelle, mais plus rapide qu'initialement anticipé, des taux d'intérêt sous l'effet du maintien durable d'un rythme de hausse des prix élevé a logiquement un impact négatif sur la valorisation des actifs réels dont l'immobilier (les investisseurs vont en effet être enclins à exiger toutes choses égales par ailleurs une rentabilité supérieure par rapport à la rentabilité d'un placement en obligations d'Etat dont la rémunération s'élève en fonction de l'évolution des taux).

Qu'entend-on par "toutes choses égales par ailleurs ?"

D'abord, le niveau de risque relatif qui définit le surcroît de rémunération destiné à rémunérer une prise de risque plus élevée (qualifiée de **prime de risque**).

À titre d'exemple, la hausse tendancielle de la part de marché des commerçants électroniques au détriment du commerce physique favorise l'exigence d'une prime de risque plus élevée sur ces actifs ce qui entraîne une baisse de la valorisation des espaces commerciaux : cela se traduit dans le cas de la foncière néerlandaise Wereldhave, vendeur forcé pour des raisons stratégiques de quatre centres français (notés B en termes de qualité) en juillet dernier pour 305 M € (soit un taux de capitalisation de 7,5 % et 2 070 €/m²). Ces centres (plus deux, de qualité inférieure) avaient été achetés en décembre 2014 850 millions d'euros (soit un prix de 4 300 euros/m² et un taux de capitalisation de 5,2 %, source GreenStreet) et avaient fait l'objet de 100 M€ d'investissement de modernisation.

Ensuite, **la question des loyers**. Une hausse des taux d'intérêt peut être compensée par une hausse des loyers lorsqu'elle est possible : c'est ainsi que Segro, leader européen de l'immobilier logistique (dont le cours de bourse a progressé de +50 % depuis le début de l'année) devrait enregistrer une croissance moyenne de ses loyers de +4,2 % sur la période 2022-2024 vs 3,6 % en moyenne sur la période 2018-2020 (estimation Kempen) dont près de la moitié issue de la réversion (niveau des loyers à la relocation) avec une montée en puissance de l'Europe continentale, traditionnellement en retard par rapport au Royaume-Uni. **L'accélération observée entraînera une baisse accrue des taux de capitalisation** (le patrimoine de Segro devrait voir selon Kempen son taux de capitalisation s'établir à 3 % en 2025 vs 4,5 % en 2017) **et donc une hausse des valorisations, les investisseurs étant dans ce cas de figure disposés à accepter une prime de risque plus basse.**

Notons enfin que la fonction « anticipatrice » de la bourse peut favoriser un écartement avec les valorisations relevées sur les transactions privées constituant in fine un parachute protecteur pour les investisseurs boursiers : le rachat en cours de la foncière de bureaux allemande Alstria par Brookfield AM avec une prime de 17 % sur le dernier cours de bourse en est l'illustration.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 09/12/2021

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				
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	+8,3 %	+17,2 %	+15,8 %	+17,1 %	+17,1 %
Volatilité	15,7 %	12,3 %	12,2 %	12,2 %	12,3 %
Ratio de Sharpe	-	1,44	1,33	1,44	1,44
Tracking error (risque relatif)	-	4,1 %	4,3 %	4,2 %	4,1 %
Alpha	-	10,5 %	9,1 %	10,5 %	10,5 %
Bêta	-	0,82	0,81	0,81	0,81

*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 30 novembre 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	+88,3%	+5,0%	+16,3%	-8,8%	+22,7%	0,0%	-2,0%	-1,6%	+2,0%	+3,9%	+5,0%	+0,8%	+5,4%	+2,4%	-7,6%	+4,4%	-0,2%		+12,5%
Indice	+59,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%	-8,9%	+2,5%	-2,7%		+4,4%
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	190,95	195,44	180,68	188,72	188,26		188,26

	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 I	+102,0%	+6,0%	+17,5%	-7,8%	+23,8%	+0,1%	-1,9%	-1,5%	+2,1%	+5,3%	+5,1%	+0,9%	+5,5%	+2,4%	-7,5%	+4,6%	-0,2%		+14,9%
Indice	+59,0%	+3,8%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%	-8,9%	+2,5%	-2,7%		+4,4%
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	2 043,26	2 093,24	1 935,27	2 023,36	2 019,71		2 019,71

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	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 GI	+28,8%	n.a.	n.a.	-9,9%	+24,1%	0,0%	-1,9%	-1,4%	+2,1%	+5,3%	+5,1%	+0,9%	+5,6%	+2,5%	-7,5%	+4,6%	-0,2%		+15,3%
Indice	+1,0%	n.a.	n.a.	-11,2%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%	-8,9%	+2,5%	-2,7%		+4,4%
VL (€)	100,00			90,06	111,27	111,27	109,60	109,60	110,27	116,15	121,63	123,27	130,12	133,33	123,32	128,96	128,77		128,77

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2016*	2017	2018 ⁽³⁾	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 C	+28,0%	n.a.	n.a.	-9,7%	+23,6%	0,0%	-1,9%	-1,5%	+2,0%	+5,3%	+5,1%	+0,9%	+5,5%	+2,4%	-7,6%	+4,5%	-0,2%		+14,7%
Indice	+1,8%	n.a.	n.a.	-10,5%	+22,2%	-10,9%	-2,2%	-2,1%	+2,4%	+4,9%	+5,1%	-0,2%	+4,6%	+1,6%	-8,9%	+2,5%	-2,7%		+4,4%
VL (€)	100,00			90,32	111,60	111,59	109,42	107,80	109,99	115,84	121,76	122,85	129,64	132,79	122,73	128,25	128,00		128,00

(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 novembre 2021

	Fonds	Indice
LEG Immobilien	7,91 %	8,47 %
Vonovia	6,70 %	13,68 %
SEGRO	4,79 %	0,00 %
VGP	4,50 %	0,00 %
Unibail Rodamco	4,46 %	6,68 %
Covivio	4,29 %	4,00 %
WDP	3,83 %	4,73 %
SBB Norden	3,73 %	0,00 %
Shurgard	3,73 %	1,00 %
Gecina	3,58 %	4,19 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 novembre 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 892,9	385 937,4	5 777,7	60 124,5
Valeur liquidative (€)	2 019,71	188,26	12 877,12	128,00
Actif net (€)	172 716 508			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 novembre 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	81 %	Logements 37 %	Allemagne 30 %
Livre sterling	10 %	Logistiques 19 %	France 14 %
Couronne suédoise	4 %	Bureaux 15 %	Espagne 8 %
Dollar américain	5 %	Commerces 13 %	Royaume-Uni 9 %
Autres	1 %	Autres 16 %	Autres 39 %

(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 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