

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5\*  
MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018  
THOMSON REUTERS  
LIPPER FUND AWARDS  
FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



**Début de rebond justifié par l'amélioration des résultats des foncières de commerce et l'appétit intact et justifié pour les segments de croissance structurelle**

Les foncières ont progressé en eurozone de 2,5 % le mois dernier tandis que **vos fonds s'est apprécié de 4,4 %\* (part P)** sous l'effet d'une exposition élevée aux actifs d'utilité sociale (via principalement la foncière nordique SBB), à la logistique (WDP et VGP) et au stockage pour les particuliers qui enregistre à la fois des hausses de loyers et une progression sensible des taux d'occupation (Shurgard, Safestore, Big Yellow).

L'offre récente de rachat en cash à 19,5 € (soit 17 % de hausse vs le cours de bourse ex ante) de la foncière de bureau allemande Alstria (qui était détenue par votre fonds à hauteur de 3,5 % du total de ses actifs) par Brookfield AM correspond à une prime de 6,8 % sur la valeur d'actif de l'acteur allemand (au 30 septembre dernier). Cette transaction illustre 1/ **l'écart entre les valorisations boursières et les niveaux de transactions physiques qui devrait favoriser un re-rating des cours de bourse du secteur** mais aussi, 2/ au vu des commentaires du management d'Alstria, **la hausse sensible à venir des investissements de modernisation des actifs de bureaux** dans un contexte d'accélération de l'effort de transformation vers la neutralité carbone des immeubles et d'exigence croissante des locataires dans le nouveau monde du travail partiel à distance. À prendre en considération dans les perspectives de distribution de dividende qui concernent également à notre sens les **foncières de commerce**.

Ces dernières ont publié globalement **des résultats encourageants** en termes de retour à la normale sur le paiement des loyers et de stabilisation des niveaux de relocation. Nous avons dans ce cadre ré-augmenté sensiblement la pondération, auparavant faible, de votre fonds en Unibail-Rodamco-Westfield.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 05/11/2021

### 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					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	+30,2 %	+28,9 %	+27,3 %	+28,8 %	+28,8 %
Volatilité	15,7 %	12,4 %	12,3 %	12,3 %	12,4 %
Ratio de Sharpe	-	2,37	2,25	2,37	2,36
Tracking error (risque relatif)	-	6,0 %	6,2 %	6,1 %	6,1 %
Alpha	-	6,7 %	5,3 %	6,8 %	6,7 %
Bêta	-	0,74	0,73	0,73	0,74

\*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 octobre 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 <sup>(1)</sup>	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	+88,7%	+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%			+12,7%
Indice	+63,4%	+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%			+7,3%
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			188,72

  

	Depuis l'origine <sup>(1)</sup>	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	+102,3%	+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%			+15,1%
Indice	+63,4%	+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%			+7,3%
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			2 023,36

  

	Depuis l'origine <sup>(2)</sup>	2016*	2017	2018 <sup>(2)</sup>	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	+29,0%	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%			+15,4%
Indice	+3,7%	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%			+7,3%
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	13 012,69	13 335,33	12 332,48	12 896,85			12 896,85

  

	Depuis l'origine <sup>(3)</sup>	2016*	2017	2018 <sup>(3)</sup>	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	+28,3%	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%			+14,9%
Indice	+4,6%	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%			+7,3%
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			128,25

(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 octobre 2021

	Fonds	Indice
Vonovia	8,56 %	10,84 %
LEG Immobilien	8,29 %	8,82 %
SEGRO	4,46 %	0,00 %
Covivio	4,41 %	4,00 %
WDP	3,93 %	4,54 %
SBB Norden	3,88 %	0,00 %
VGP	3,78 %	0,00 %
Gecina	3,65 %	4,25 %
Shurgard	3,64 %	1,00 %
Alstria	3,39 %	3,05 %

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 29 octobre 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 807,1	376 612,4	5 815,7	60 468,7
Valeur liquidative (€)	2 023,36	188,72	12 896,85	128,25
Actif net (€)	171 657 734			

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 29 octobre 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>			
Euros	81 %	Logements	37 %	Allemagne	34 %
Livre sterling	9 %	Logistiques	17 %	France	14 %
Couronne suédoise	4 %	Bureaux	16 %	Espagne	8 %
Dollar américain	5 %	Commerces	15 %	Royaume-Uni	8 %
Dollar canadien	0 %	Autres	15 %	Autres	36 %

(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<sup>er</sup> 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](http://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](http://www.sofidy.com)