

## SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5\*  
MORNINGSTAR



WINNER OF THE 2018  
THOMSON REUTERS  
LIPPER FUND AWARDS  
FRANCE



### COMMENTAIRE DE GESTION



#### Point d'entrée

Les foncières européennes ont enregistré un recul de 8,9% sur le mois de septembre, ramenant la hausse depuis le début de l'année à +4,6%. Votre fonds SOFIDY Sélection 1 a pour sa part limité sa baisse à -7,6%\* (part P) sur le mois, soit une hausse cumulée de 7,9%\* depuis le début de 2021.

Aucune foncière de poids n'a été épargnée par la baisse en septembre quelque soit son segment d'investissement, la hausse des taux servant de dénominateur commun. S'y sont ajoutés pour le résidentiel allemand l'incertitude sur les résultats des élections générales qui se sont tenues le 26 septembre en Allemagne, le succès du référendum d'initiative populaire qui s'est tenu le même jour demandant l'expropriation des gros propriétaires fonciers à Berlin et les doutes exprimés par un fonds activiste sur la vraie valeur des actifs d'Adler qui a par ricochet affecté l'ensemble du secteur.

La perspective d'un ralentissement économique, le haut niveau résiduel de travail à domicile dans les grandes économies développées et les difficultés enregistrées par les foncières de centres commerciaux pour maintenir leurs loyers et leurs taux d'occupation ont pesé pour leur part sur les **foncières de bureau et de commerce**.

Enfin, l'abandon de l'introduction en bourse d'Icade Santé en raison des conditions de marché a pesé sur la valorisation des foncières de santé.

La surperformance de SOFIDY Sélection 1 sur la période s'explique par le niveau élevé de la trésorerie du fonds (6,9% en fin de période), l'absence d'exposition à Adler et Aedifica (actifs de santé en Europe), la forte sous-pondération en Unibail-Rodamco et Kojamo (résidentiel finlandais) et enfin la performance positive de nos positions hors indice en SBB (actifs de service public en Scandinavie), VGP (développeur d'actifs logistiques en Europe), Segro dont le poids cumulé atteint 11,8% de votre fonds.

Nous estimons que le marché surjoue le rythme de remontée des taux et minore le ralentissement de la croissance. Nous tablons dans ce cadre sur une réduction de la sous performance du secteur dans les mois à venir, surtout pour les segments doués d'une bonne capacité de hausse des loyers (logistique, stockage pour les particuliers).

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 18/10/2021

### 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					

### 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	+19,4%	+18,1%	+16,6%	+18,0%	+18,1%
Volatilité	16,3%	12,9%	12,8%	12,9%	12,9%
Ratio de Sharpe	-	1,44	1,33	1,44	1,44
Tracking error (risque relatif)	-	6,1%	6,2%	6,1%	6,1%
Alpha	-	3,8%	2,4%	3,8%	3,7%
Bêta	-	0,74	0,74	0,74	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 30 septembre 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	
<b>Part P</b>	+80,7 %	+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 %					+7,9 %
<b>Indice</b>	+59,3 %	+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 %					+4,6 %
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>	<b>128,62</b>	<b>149,53</b>	<b>136,43</b>	<b>167,41</b>	<b>167,40</b>	<b>164,03</b>	<b>161,48</b>	<b>164,63</b>	<b>171,13</b>	<b>179,66</b>	<b>181,15</b>	<b>190,95</b>	<b>195,44</b>	<b>180,68</b>					<b>180,68</b>

  

	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	
<b>Part I</b>	+93,5 %	+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 %					+10,1 %
<b>Indice</b>	+59,3 %	+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 %					+4,6 %
<b>VL (€)</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 308,47</b>	<b>1 537,78</b>	<b>1 418,60</b>	<b>1 755,60</b>	<b>1 757,30</b>	<b>1 723,38</b>	<b>1 698,03</b>	<b>1 732,92</b>	<b>1 825,17</b>	<b>1 918,53</b>	<b>1 936,14</b>	<b>2 043,26</b>	<b>2 093,24</b>	<b>1 935,27</b>					<b>1 935,27</b>

  

	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	
<b>Part GI</b>	+23,3 %	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 %					+10,4 %
<b>Indice</b>	+1,2 %	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 %					+4,6 %
<b>VL (€)</b>	<b>10 000,00</b>			<b>9 006,08</b>	<b>11 172,77</b>	<b>11 172,77</b>	<b>10 960,15</b>	<b>10 801,83</b>	<b>11 027,23</b>	<b>11 615,45</b>	<b>12 212,63</b>	<b>12 327,65</b>	<b>13 012,69</b>	<b>13 335,33</b>	<b>12 332,48</b>					<b>12 332,48</b>

  

	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	
<b>Part C</b>	+22,7 %	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 %					+10,0 %
<b>Indice</b>	+2,0 %	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 %					+4,6 %
<b>VL (€)</b>	<b>100,00</b>			<b>90,32</b>	<b>111,60</b>	<b>111,59</b>	<b>109,42</b>	<b>107,80</b>	<b>109,99</b>	<b>115,84</b>	<b>121,76</b>	<b>122,85</b>	<b>129,64</b>	<b>132,79</b>	<b>122,73</b>					<b>122,73</b>

(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 septembre 2021

	Fonds	Indice
Vonovia	8,67 %	10,22 %
LEG Immobilien	8,45 %	7,98 %
SEGRO	4,48 %	0,00 %
Covivio	4,44 %	4,00 %
WDP	4,19 %	3,85 %
Gecina	3,85 %	3,90 %
SBB Norden	3,67 %	0,00 %
VGP	3,66 %	0,00 %
Shurgard	3,54 %	1,00 %
Aroundtown	3,30 %	6,00 %

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 septembre 2021

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 778,2	373 181,6	5 755,3	61 223,7
Valeur liquidative (€)	1 935,27	180,68	12 332,48	122,73
Actif net (€)	162 905 534			

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2021

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	83 %	Logements 35 %	Allemagne 35 %
Livre sterling	9 %	Logistiques 17 %	France 15 %
Couronne suédoise	4 %	Bureaux 17 %	Espagne 8 %
Dollar américain	4 %	Commerces 15 %	Royaume-Uni 8 %
	Autres 16 %	Autres 34 %	

(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)