

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français

5*
MORNINGSTAR

WINNER OF THE 2018
THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS
FRANCE

ÉLIGIBLE
AVIE
ASSURANCE

COMMENTAIRE DE GESTION



L'IMMOBILIER EST LE SECTEUR À PRIVILÉGIER DANS L'ENVIRONNEMENT ACTUEL

La guerre ouverte déclenchée par la Russie en Ukraine forme après la pandémie de Covid-19 le second événement imprévisible d'ampleur (un « cygne noir ») auquel les marchés sont confrontés en moins de 2 ans. Cette fois, l'immobilier, dans son ensemble, jouera parfaitement son rôle de refuge pour les investisseurs.

Dans ce contexte, l'immobilier est le secteur par excellence dont l'activité ne sera pas affectée par l'accélération du prix des matières premières et qui, au contraire, offrira une protection relative, via l'indexation face à la hausse des prix.

En outre, la baisse spectaculaire du rendement des emprunts d'État avec un dix ans allemand revenu à des niveaux négatifs va favoriser la valorisation des actifs réels à exposition domestique.

Enfin, sur le court terme, il est probable que l'absence de visibilité sur l'ampleur du ralentissement économique induit par la guerre en Ukraine va inciter les banques centrales à ralentir leurs programmes de resserrement monétaire.

Nous avons poursuivi en février la réallocation de nos lignes en augmentant la part des foncières de commerce dans le portefeuille. Nous sommes désormais légèrement surpondérés sur ce secteur par rapport à notre indice de référence.

Alors que le commerce continue de rebondir Outre-Atlantique, les transactions augmentent sensiblement sur ce marché avec déjà deux transactions supérieures à un milliard de USD depuis le début de l'année. Cela justifie pleinement la repondération massive de votre fonds en Unibail-Rodamco Westfield (qui a confirmé vouloir réduire radicalement son exposition aux Etats-Unis) qui est désormais la plus importante ligne du fonds.

Confortés par la publication des résultats de Segro (qui témoignent de l'accélération à venir des loyers et de la poursuite des hausses de valeurs), nous avons maintenu une surpondération massive sur le segment de la logistique immobilière et renforcé marginalement nos positions sur les foncières « technologiques » (Cellnex et Equinix).

Enfin, nous conservons une sous pondération modérée sur le segment du logement, et forte sur le segment du bureau.

Laurent Saint Aubin - achevé de rédiger le 02/03/2022

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	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div>						
	Parts P, I, C et GI						
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	+9,2 %	+16,3 %	+13,7 %	+16,6 %	+16,1 %
Volatilité	15,6 %	14,5 %	14,3 %	14,4 %	14,4 %
Ratio de Sharpe	-	1,17	1,00	1,19	1,15
Tracking error (risque relatif)	-	4,2 %	4,5 %	4,2 %	4,2 %
Alpha	-	8,7 %	6,2 %	9,0 %	8,4 %
Bêta	-	0,84	0,83	0,84	0,84

*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 28 février 2022

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⁾	2017	2018	2019	2020	2021	Jan. 22	Fév. 22	Mars 22	Avril 22	Mai 22	Juin 22	Juil. 22	Août 22	Sept. 22	Oct. 22	Nov. 22	Dec. 22	2022 YTD	
Part P	+83,6%	+16,3%	-8,8%	+22,7%	0,0%	+15,0%	-2,4%	-2,2%												-4,6%
Indice	+59,3%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	+6,4%	-0,1%	-1,6%												-1,7%
VL (€)	100,00	128,62	149,53	136,43	167,41	192,45	187,77	183,64												183,64
Part I	+97,6%	+17,5%	-7,8%	+23,8%	+0,1%	+17,6%	-2,3%	-2,1%												-4,4%
Indice	+59,3%	+17,6%	-7,5%	+22,2%	-10,9%	+6,4%	-0,1%	-1,6%												-1,7%
VL (€)	1 000,00	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	2 066,61	2 018,24	1 975,55												1 975,55
Part GI	+26,0%	n.a.	-9,9%	+24,1%	0,0%	+17,9%	-2,3%	-2,1%												-4,4%
Indice	+1,2%	n.a.	-11,2%	+22,2%	-10,9%	+6,4%	-0,1%	-1,6%												-1,7%
VL (€)	10 000,00			9 006,08	11 172,77	13 170,38	12 865,91	12 597,16												12 597,16
Part C	+25,1%	n.a.	-9,7%	+23,6%	0,0%	+17,3%	-2,4%	-2,1%												-4,4%
Indice	+2,0%	n.a.	-10,5%	+22,2%	-10,9%	+6,4%	-0,1%	-1,6%												-1,7%
VL (€)	100,00			90,32	111,60	130,95	127,86	125,14												125,14

(1) Depuis le 04/11/2014. (2) Depuis le 26/07/2018. (3) Depuis le 19/07/2018.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Au 28 février 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	9,40 %	7,86 %
Vonovia	8,96 %	9,89 %
Klepierre	5,64 %	5,42 %
LEG Immobilier	5,13 %	8,90 %
Aroundtown	4,85 %	7,00 %
SEGRO	4,77 %	0,00 %
Covivio	4,59 %	4,00 %
Merlin Properties	4,58 %	3,75 %
VGP	3,83 %	0,00 %
Xior Student	3,19 %	1,10 %

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.

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 28 février 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 867,3	407 268,4	5 302,3	57 716,7
Valeur liquidative (€)	1 975,55	183,64	12 597,16	125,14
Actif net (€)	166 329 707			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 28 février 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾			
Euros	84 %	Logements	31 %	Allemagne	31 %
Livre sterling	9 %	Commerces	23 %	France	16 %
Dollar américain	4 %	Logistiques	17 %	Espagne	10 %
Couronne suédoise	2 %	Bureaux	16 %	Royaume-Uni	8 %
Autres	1 %	Autres	13 %	Autres	35 %

(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 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

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Avec 7,6 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion au 31/12/2021, SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué d'environ 4 400 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.



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