

## COMMENTAIRE DE GESTION



### La grande rotation sectorielle est prématurée

L'annonce par Pfizer BioNTech des premiers résultats de la phase 3 de son traitement du Coronavirus a entraîné une rotation sectorielle brutale et inédite par son ampleur ainsi qu'une nette remontée des taux longs.

Pour l'immobilier coté, cela s'est traduit par une hausse des secteurs les plus impactés par les confinements (commerce, bureaux, hôtels et résidences étudiantes) et des prises de bénéfices appuyées sur le résidentiel et la logistique.

Il nous paraît opportun de renforcer très progressivement l'exposition aux valeurs les plus cycliques de votre portefeuille sans céder cependant au vertige de la hausse.

L'annonce de Pfizer est une bonne nouvelle (qui sera suivie des résultats des vaccins développés par Moderna, AstraZeneca et Johnson/Johnson d'ici à début janvier) mais elle ne concerne pour l'instant que 94 malades sur un échantillon total de 43 538 patients. La durée d'immunité et une analyse de la protection par catégorie de patient ne sont pas connues pour l'heure. Les conditions de stockage et de transports (moins 70°C pour le vaccin de Pfizer) et d'administration (répartition des stocks par pays, taux d'acceptation de la vaccination, faible aujourd'hui aux Etats-Unis et en France) restent à traiter. Le vaccin, sous réserve que ces points d'interrogation soient résolus sans anicroche, sera largement opérationnel dans le courant du second trimestre 2021.

La rotation sectorielle observée ces derniers jours n'intègre aucune réserve quant à la réalisation d'un scénario rose à cet égard.

Notre politique de gestion en immobilier coté demeure attentive à des signes concrets d'amélioration pour l'instant non avérés : état de la demande locative en bureaux, transactions sur de grands actifs en commerce. Nous demeurons par ailleurs convaincus de la qualité d'une exposition élevée au résidentiel et à la logistique immobilière en raison des avantages spécifiques non remis en cause de ces secteurs en termes de visibilité et de capacité de progression des loyers et des valeurs.

Dans ce contexte, nous avons réduit notre exposition à Unibail-Rodamco-Westfield dont la situation bilantielle, l'exposition sectorielle et géographique et les incertitudes sur la gouvernance à venir sont un facteur de risque particulier et accru nos positions en Klépierre et surtout en Mercialis, ces trois valeurs constituant notre seule exposition au commerce.

Nous avons par ailleurs reconstitué une exposition sur Merlin Properties jugeant qu'une exposition à l'Espagne méritait de commencer d'être reconstituée.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 12/11/2020

## 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	
Classification AMF	Actions de l'Union Européenne	
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
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	-25,2 %	-7,6 %	-8,4 %	-7,5 %	-7,8 %
Volatilité	32,6 %	24,2 %	24,2 %	24,2 %	24,2 %
Ratio de Sharpe	-	-0,30	-0,33	-0,29	-0,30
Tracking error (risque relatif)	-	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
Alpha	-	10,9 %	10,1 %	11,0 %	10,7 %
Bêta	-	0,73	0,73	0,73	0,73

\*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 octobre 2020

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>	2015*	2016*	2017	2018	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Juin 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD
Part P	+48,3 %	+17,8 %	+5,0 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	+2,9 %	-3,4 %	-15,1 %	+4,2 %	+1,8 %	+2,5 %	+0,9 %	+2,2 %	-2,3 %	-4,3 %			-11,4 %
Indice	+25,5 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %			-26,6 %
VL (€)	100,00	122,48	128,62	149,53	136,43	167,41	172,28	166,50	141,29	147,21	149,89	153,70	155,15	158,54	154,95	148,29			148,29
	Depuis l'origine <sup>(1)</sup>	2015*	2016*	2017	2018	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Juin 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD
Part I	+57,0 %	+18,5 %	+6,0 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+3,0 %	-3,2 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %	+1,0 %	+2,3 %	-2,2 %	-4,2 %			-10,6 %
Indice	+25,5 %	+17,0 %	+3,8 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %			-26,6 %
VL (€)	1 000,00	1 234,05	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 808,06	1 749,45	1 485,99	1 549,64	1 579,20	1 620,91	1 637,76	1 675,06	1 638,66	1 569,67			1 569,67
	Depuis l'origine <sup>(2)</sup>	2015*	2016*	2017	2018 <sup>(3)</sup>	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Juin 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD
Part GI	+0,1 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,0 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,7 %	+1,1 %	+2,3 %	-2,1 %	-4,2 %			-10,4 %
Indice	-20,3 %	n.a.	n.a.	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %			-26,6 %
VL (€)	10 000,00				9 006,08	11 172,77	11 507,55	11 132,93	9 459,47	9 867,44	10 058,48	10 327,32	10 437,74	10 678,61	10 449,55	10 012,49			10 012,49
	Depuis l'origine <sup>(3)</sup>	2015*	2016*	2017	2018 <sup>(3)</sup>	2019	Janv. 20	Fév. 20	Mars 20	Avril 20	Mai 20	Juin 20	Juil. 20	Août 20	Sept. 20	Oct. 20	Nov. 20	Déc. 20	2020 YTD
Part C	-0,4 %	n.a.	n.a.	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	+3,0 %	-3,3 %	-15,1 %	+4,3 %	+1,9 %	+2,6 %	+1,0 %	+2,3 %	-2,2 %	-4,2 %			-10,8 %
Indice	-19,7 %	n.a.	n.a.	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	+2,8 %	-6,9 %	-23,0 %	+3,6 %	+1,7 %	+2,1 %	-0,3 %	+2,5 %	-3,6 %	-5,9 %			-26,6 %
VL (€)	100,00				90,32	111,60	114,92	111,13	94,37	98,40	100,26	102,89	103,94	106,29	103,96	99,57			99,57

(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 octobre 2020

	Fonds	Indice
Vonovia	9,52 %	9,80 %
Deutsche Wohnen	8,87 %	9,32 %
LEG Immobilien	7,29 %	8,12 %
SBB Norden	4,13 %	0 %
WDP	4,01 %	4,25 %

## DONNÉES DE L'OPCVM

Au 30 octobre 2020

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 234,6	354 210,4	4 720,4	67 773,6
Valeur liquidative (€)	1 569,67	148,29	10 012,49	99,57
Actif net (€)	124 174 397			

## 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.

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 30 octobre 2020

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	85 %	Logements 42 %	Allemagne 44 %
Livre sterling	8 %	Bureaux 15 %	France 13 %
Couronne suédoise	5 %	Logistiques 14 %	Royaume-Uni 8 %
Dollar américain	2 %	Commerces 7 %	Belgique 6 %
		Autres 22 %	Autres 29 %

(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](http://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 6,2 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.



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)

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. 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. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 30/10/2020. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 sont décrits dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI). Le DICI, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DICI qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en novembre 2020. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)