

COMMENTAIRE DE GESTION



POURQUOI LE POTENTIEL DE PERFORMANCE DU SEGMENT RÉSIDENTIEL EN ALLEMAGNE DEMEURE ÉLEVÉ

La thématique du logement en Allemagne représente 31,6 % de l'indice EPRA Eurozone (à fin août 2017) et continue de délivrer la **croissance locative la plus élevée de l'ensemble de la classe d'actif immobilière** (+3,7 % sur un an glissant à périmètre constant à fin juin 2017 en moyenne malgré une indexation généralement inexistante).

Dans un **environnement économique** (plein emploi, croissance démographique) et **politique** (consensus autour de l'économie sociale de marché dont le fonctionnement du marché du logement est emblématique) **favorable**, le résidentiel bénéficie Outre-Rhin :

1 - D'une situation relative positive en termes de valorisation future : les prix des logements dans l'agglomération de Berlin sont en moyenne deux fois inférieurs à ceux constatés à Paris. En outre, si on compare le rendement des loyers dans les deux villes avec le taux offert sur les placements sans risques (obligations d'État), l'écart de rémunération offert dans la capitale allemande est **150 points de base supérieur** à celui constaté à Paris malgré des hausses de loyers moyennes beaucoup plus élevées en Allemagne. Il en résulte un intérêt fort des investisseurs privés et institutionnels, locaux comme internationaux, pour cette classe d'actifs et une hausse des prix dont les propriétaires institutionnels pourront tirer parti à l'avenir en accroissant leur politique de cessions à l'unité.

2 - D'une tension élevée sur le marché de l'habitation Outre-Rhin qui tient à une hausse récente de la population dans les grandes villes sous l'effet de l'immigration. Ainsi, la hausse cumulée sur cinq ans de la population de Berlin à fin 2016 ressortait à 250 000 personnes alors que les constructions nouvelles n'ont pas dépassé 50 000 unités sur la période. La conséquence en est un **écart croissant entre les loyers en place et les loyers nouveaux qui atteint 31 % à Berlin** (sur le portefeuille de Deutsche Wohnen).

Le haut degré de régulation du marché par les pouvoirs publics n'entrave en rien ce phénomène favorable même s'il en étale les effets dans le temps, conduisant finalement à un niveau élevé d'« acceptabilité » sociale de la hausse et à l'émergence d'un phénomène « Gagnant-Gagnant » (au cœur du concept d'économie sociale de marché) qui vise également à ne pas décourager l'investissement de modernisation (nécessaire pour des immeubles souvent antérieurs aux années 1960) et la construction de nouveaux logements. La limitation des hausses de loyers (*Kappungsgrenzenverordnung*) et des charges de modernisation refacturées aux locataires comme le niveau de relocation de logements vacants limité par le *Mietspiegelindex* vont dans ce sens.

C'est pourquoi nous continuons d'être convaincus que **le résidentiel allemand offre la meilleure perspective de rentabilité pour les investisseurs** avec un niveau de prédictibilité élevé.

Dans ce contexte, **nous favorisons la spécificité berlinoise** (Deutsche Wohnen et Ado Properties) et **la capacité de construction de logements neufs** (Buwog et Vonovia qui déploie par ailleurs une ambitieuse offre de services annexes, source de revenus additionnels, à destination de ses locataires).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 12/09/2017

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de gestion	SOFIDY SA	
Gérant	Laurent Saint Aubin	
Date de création	Novembre 2014	
Nature juridique	FCP	
Code ISIN	Part I	FR0011694264
	Part P	FR0011694256
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	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de gestion TTC	Part I	1,10 %
	Part P	2,20 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Jusqu'à 4 %	
Commission de surperformance**	20 %	
Souscription initiale	Part I	100 parts
	Part P	1 part

* 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.

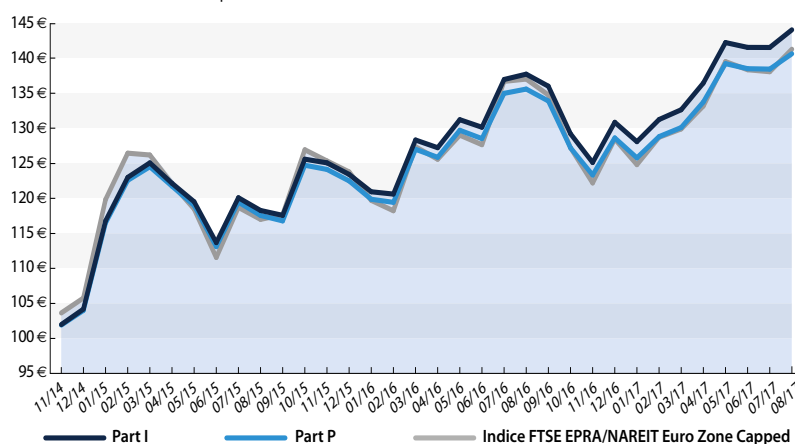
OBJECTIF DU FONDS

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

(base 100 au 4 novembre 2014)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.



ANALYSE DE LA PERFORMANCE(*)

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P
Performance	+3,1%	+4,6%	+3,7%
Volatilité	12,4%	10,1%	10,1%
Ratio de Sharpe	-	0,49	0,40
Tracking error (risque relatif)	-	3,1%	3,2%
Alpha	-	2,2%	1,3%
Bêta	-	0,80	0,80

(*) 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.

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.

DONNEES DE L'OPCVM

au 31 août 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 514,5	120 741,5
Valeur liquidative	1 440,48 €	140,63 €
Actif net	37 888 199 €	

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 août 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	92%	Logements ⁽²⁾ 32%	Allemagne	33%
Livre sterling	5%	Commerces 31%	France	32%
Dollar américain	2%	Bureaux 26%	Espagne	10%
Franc suisse	1%	Autres 12%	Pays-Bas	5%
			Autres	20%

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

(2) Y compris hôtels, résidences étudiantes et stockage pour particuliers.

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Part P	Indice	VL (€)		Part I	Indice	VL (€)
Depuis l'origine	+40,6%	+41,3%	100,00	Depuis l'origine	+44,0%	+41,3%	1 000,00
2015 (*)	+17,8%	+17,0%	122,48	2015 (*)	+18,5%	+17,0%	1 234,05
2016 (*)	+5,0%	+3,8%	128,62	2016 (*)	+6,0%	+3,8%	1 308,47
Janvier 17	-2,2%	-2,9%	125,77	Janvier 17	-2,1%	-2,9%	1 280,81
Février 17	+2,4%	+3,1%	128,80	Février 17	+2,5%	+3,1%	1 312,39
Mars 17	+1,0%	+0,9%	130,10	Mars 17	+1,1%	+0,9%	1 326,41
Avril 17	+2,8%	+2,5%	133,74	Avril 17	+2,9%	+2,5%	1 364,48
Mai 17	+4,1%	+4,8%	139,22	Mai 17	+4,2%	+4,8%	1 422,27
Juin 17	-0,5%	-0,8%	138,55	Juin 17	-0,5%	-0,8%	1 415,37
Juillet 17	-0,1%	-0,2%	138,44	Juillet 17	-0,0%	-0,2%	1 415,26
Août 17	+1,6%	+2,3%	140,63	Août 17	+1,8%	+2,3%	1 440,48
Septembre 17				Septembre 17			
Octobre 17				Octobre 17			
Novembre 17				Novembre 17			
Décembre 17				Décembre 17			
2017 YTD	+9,3%	+10,0%	140,63	2017 YTD	+10,1%	+10,0%	1 440,48

(*) 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 31 août 2017

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	6,2%	9,4%
Deutsche Wohnen	6,1%	7,9%
Vonovia	5,9%	8,9%
Gecina	5,2%	6,7%
Merlin Properties	4,3%	4,1%

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 près de **4 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 **40 000 épargnants**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 3 900 actifs immobiliers.

* Source : IEIF.

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 référencant le FCP SOFIDY Sélection 1, vous pouvez contacter le Service de l'Épargne de SOFIDY au 01 69 87 40 05.

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 **sofidy.com**



Suivez-nous :

- www.twitter.com/sofidy
- www.linkedin.com/company/groupe-sofidy
- www.youtube.com/sofidy
- www.sofimap.eu

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 31/08/2017. 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 septembre 2017. SOFIDY SA - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs-Élysées 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