

### COMMENTAIRE DE GESTION



#### RELAX DON'T DO IT!

Plusieurs membres de la BCE, dont son Président Mario Draghi viennent de rappeler que l'institution maintiendrait longtemps encore une politique de taux très bas. Cette clarification met en pleine lumière l'intérêt de l'immobilier coté dont les taux de rendement sont très largement supérieurs à ce que rapportent les emprunts d'État ou, en assurance vie, les fonds en Euros.

La mission principale de la Banque Centrale Européenne est de lutter contre un retour de l'inflation. Cette dernière ne respecte actuellement aucun des critères rappelés par Monsieur Draghi : elle n'est **ni auto-entretenu** (ce qui surviendrait si les hausses de prix engendraient une hausse des salaires qui elle-même conduirait à de nouvelles progressions des prix) **ni globale ni durable** (son niveau actuel est le fruit de la politique volontairement laxiste des autorités monétaires et de l'impact progressivement dilué de la hausse des matières premières). Au total, elle n'atteint pas le niveau d'alerte de 2% (+ 1,5%

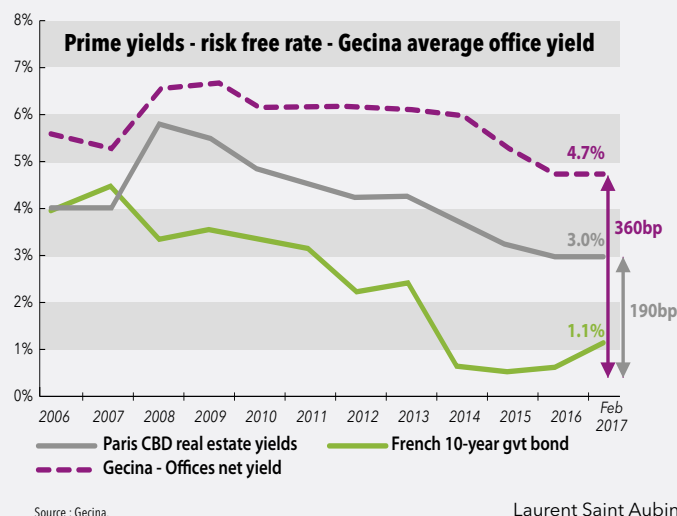
pour le mois de mars en zone Euro dont + 0,7% pour l'inflation cœur).

Le scénario des mois à venir est donc clair et tout a été mis en œuvre en termes de communication pour qu'il en soit ainsi : la BCE met d'abord en œuvre un ralentissement **modéré (et réversible)** de son programme d'achats de dettes (passé de 80 à 60 Mds par mois depuis le 3 avril) puis suivra, si le scénario d'amélioration de l'environnement économique se confirme, une hausse des taux directeurs dont la remontée est désormais attendue en juillet 2018 seulement par les marchés financiers.

Il en a résulté une nette détente des taux souverains, le Bund allemand à dix ans étant retombé aux alentours de 0,2%.

Cette perspective remet en lumière l'intérêt pour les investisseurs long terme de la classe d'actifs immobilière qui offre aujourd'hui, pour les meilleurs emplacements avec des baux longs et sécurisés, une prime inégalée par rapport aux taux des emprunts d'État sur les dix dernières années.

En témoigne le tableau ci-contre qui met en rapport les taux longs français avec le rendement offert sur les bureaux Prime parisiens d'une part, et sur le patrimoine de Gecina, la plus grande foncière de bureaux européenne, d'autre part :



### 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

\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

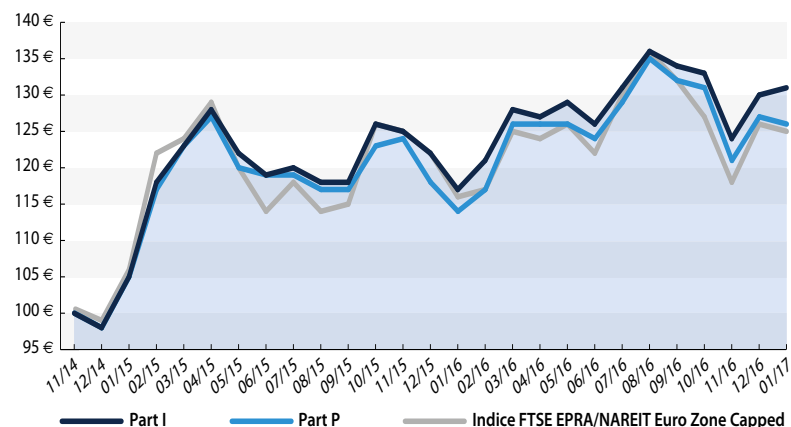
### OBJECTIF DU FONDS

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
Volatilité	14,4%	12,0%	12,0%
Performance	+2,0%	+3,4%	+2,4%
Ratio de Sharpe	-	0,31	0,23
Tracking error (risque relatif)	-	3,2%	3,2%
Alpha	-	1,8%	0,9%
Bêta	-	0,82	0,82

(\*) 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 mars 2017

	Part I	Part P
Nombre de parts	14 096,1	102 364,6
Valeur liquidative	1 326,4 €	130,1 €
Actif net	32 014 955 €	

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 mars 2017

DEVICES (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>		Géographique <sup>(1)</sup>	
Euros	89%	Logements <sup>(2)</sup> 33%	Allemagne	30%
Livre sterling	5%	Commerces 31%	France	30%
Dollar américain	4%	Bureaux 25%	Espagne	10%
Franc suisse	2%	Autres 12%	Royaume-Uni	4%
			Autres	26%

(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	+30,1%	+29,9%	100,00	Depuis l'origine	+32,6%	+29,9%	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				Avril 17			
Mai 17				Mai 17			
Juin 17				Juin 17			
Juillet 17				Juillet 17			
Août 17				Août 17			
Septembre 17				Septembre 17			
Octobre 17				Octobre 17			
Novembre 17				Novembre 17			
Décembre 17				Décembre 17			
<b>2017 YTD</b>	<b>+1,2%</b>	<b>+1,1%</b>	<b>130,10</b>	<b>2017 YTD</b>	<b>+1,4%</b>	<b>+1,1%</b>	<b>1 326,41</b>

(\*) 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 mars 2017

	Fonds	Indice
Vonovia	6,8%	9,0%
Unibail-Rodamco	6,7%	10,0%
Deutsche Wohnen	6,5%	7,7%
Merlin properties	4,9%	3,9%
Klepierre	4,8%	7,2%

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, 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](http://www.twitter.com/sofidy)
-  [www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](http://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)
-  [www.youtube.com/sofidy](http://www.youtube.com/sofidy)
-  [www.sofimap.eu](http://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 31/01/2017. 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 février 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