



Reporting Mensuel

Au 31 juillet 2015

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

Les publications semestrielles des foncières sont aussi encourageantes que possible dans un contexte de reprise molle en Europe.

Nous avons affirmé notre conviction que les publications de mi-année marqueraient un début d'inflexion en termes de production de loyers, un recul marqué des frais financiers et une progression des valeurs d'actifs. Il nous semble que **ce scénario s'est largement réalisé.**

L'évolution des loyers, elle-même, constitue une bonne surprise sur le segment du Prime, même si l'on intègre pour la France une indexation désormais négligeable : pour les bureaux, on relèvera une progression des loyers dans les QCA (+ 5.7% à périmètre constant pour la Société Foncière Lyonnaise). Sur le segment commercial, l'évolution des loyers à la relocation (ainsi, sur les grands centres commerciaux, avec plus de six millions de visiteurs par an, Unibail-Rodamco a enregistré une progression de 19.5% des loyers de relocation) illustre le **Pricing power des meilleurs centres commerciaux**, les seuls à même de gérer activement la rotation de leurs locataires. Enfin, l'évolution des valeurs locatives au Royaume-Uni (les loyers dans la City devraient progresser de 15.2% en 2015 selon CBRE) qui bénéficie d'un différentiel de croissance élevé par rapport à l'Europe continentale (huit périodes consécutives de croissance trimestrielle supérieure à 0.5% depuis 2012) illustre le **potentiel de progression dans les bureaux si le scénario consensuel d'une généralisation de la reprise se réalise dans les trimestres à venir.**

En termes de financement, **les foncières abaissent le coût moyen de leur dette** d'environ 10% à un peu moins de 3% (et 2.1% pour Mercalys, la foncière française la moins disante à cet égard même si l'on trouve des conditions encore plus favorables outre-Rhin où Deutsche Wohnen a ainsi abaissé son coût moyen à 1.85% pour une durée voisine de dix ans) **tout en allongeant la maturité de celle-ci.**

Enfin, comme attendu, les **valeurs d'actifs** progressent d'environ 2% sous l'effet des conditions exceptionnelles qui prévalent sur le marché de l'investissement, **le caractère Prime ou non prime des actifs sous revue étant à cet égard très discriminant** (la Société Foncière Lyonnaise voit son actif net réévalué triple net par action progresser de 7.1% sur le semestre alors que celui de la Société de la Tour Eiffel recule de 3.4%).

Pour autant, la messe n'est pas dite : les résultats 2015 seront selon nous marqués par une nouvelle compression plus accentuée des taux de capitalisation favorable aux valorisations (on a vu Deutsche Euroshop dont le conservatisme est légendaire annoncer la nomination prochaine d'un nouvel expert pour ses valorisations et renoncer à la loi d'airain d'un taux de rendement minimal de 5.5% pour ses investissements futurs) alors même que l'écart entre les coûts de financement et le rendement des actifs est toujours attractif. **Surtout, l'exemple anglais aidera les marchés à faire preuve de patience quant à la reprise des loyers dont on a vu qu'ils pouvaient se redresser violemment dans un environnement porteur.**

Laurent Saint Aubin

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

• Société de gestion :	SOFIDY SA
• Gérant :	Laurent Saint Aubin
• Date de création :	nov-14
• Nature juridique :	FCP
• Code ISIN :	
Part I :	FR0011694264
Part P :	FR0011694256
• Classification AMF :	Actions de l'UE
• 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%
(aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion)	
• Commission de surperformance* :	20%
• Souscription initiale :	
Part I	100 parts
Part P	1 part

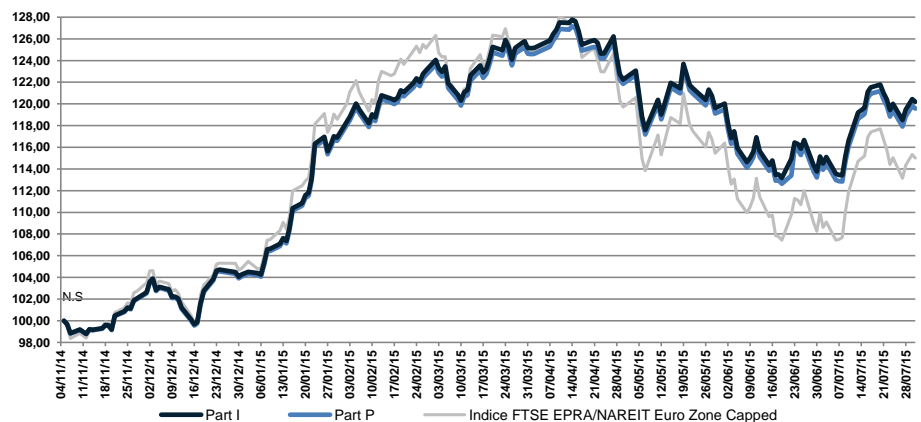
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en oeuvre 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).

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS (base 100 au 5 novembre 2014)

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



ANALYSE DE LA VARIATION DE VL (1)

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	16,9%	13,3%	13,3%
Variation de la VL	+15,8%	+20,1%	+19,5%
Ratio de Sharpe	N.S.	N.S.	N.S.
Ratio d'information	N.S.	N.S.	N.S.
Alpha	N.S.	N.S.	N.S.

(1) depuis le 4 nov. 2014

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.

HISTORIQUE DE LA VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part P	+1,9%	+2,1%	+12,0%	+5,2%	+1,6%	-2,2%	-2,3%	-5,0%	+5,6%						+14,9%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%	-6,2%	+6,2%						+9,7%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55	124,50	121,73	118,98	113,09	119,45						119,45
Part I	+2,0%	+2,2%	+12,1%	+5,3%	+1,7%	-2,3%	-2,2%	-4,9%	+5,6%						+15,3%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%	-6,2%	+6,2%						+9,7%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83	1 229,83	1 250,60	1 221,41	1 195,06	1 136,72	1 200,76						1 200,76

Rédigé le 17/08/2015

▲ DONNEES DE L'OPCVM au 31 juillet 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	8 850,3	15 861,4
Valeur liquidative (€)	1 200,8	119,5
Actif net (€)	12 521 797	

▲ PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 31 juillet 2015

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	7,2%	9,8%
Foncière des Murs	4,9%	0,0%
Icade	4,9%	3,6%
Klépierre	4,8%	6,8%
Deutsche Office	4,5%	0,5%



▲ EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 31 juillet 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS ⁽¹⁾		GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	
Euros	86%	Bureaux	38%	France	38%
Livres Sterling	10%	Commerces	30%	Allemagne	17%
Dollar américain	2%	Logements	10%	Royaume-Uni	9%
Couronne norvégienne	1%	Autres	22%	Belgique	7%
Autres	1%			Autres	29%

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

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 du monde des SCPI* avec 3 milliards d'euros sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. Agréée par l'AMF avec le statut de Société de Gestion de Portefeuille, SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds.

SOFIDY gère pour le compte de plus de 25 000 porteurs de parts, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 3 milliards d'euros ; constitué de plus de 3 500 actifs commerciaux et de bureaux.

* 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 référençant 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 :

- au siège social de SOFIDY SA, 303, Square des Champs-Élysées, 91026 Évry Cedex. Ils vous seront adressés sur demande écrite,
- par mail à l'adresse suivante : service-associes@sofidy.com
- par téléphone au : 01 69 87 40 05
- sur le site internet de SOFIDY : 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 31/07/2015. 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 août 2015.

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