



Reporting Mensuel

Au 30 juin 2015

OPCVM Immobilier de droit français
Agrément AMF n° FCP20140073



COMMENTAIRE DE GESTION

Il faut privilégier les baux courts dans un environnement de reprise

Le recul de l'indice de référence des foncières de la zone euro atteint 15,5% par rapport au plus haut du 10 avril dernier ramenant la progression depuis le début de l'année à moins de 5%.

Cela tient bien entendu au rebond violent des taux d'intérêt de long terme en eurozone et à la perception commune que les valeurs foncières appartiennent au monde obligataire. **Notre conviction développée dans le compte rendu de gestion de mai demeure que les sociétés foncières vont continuer de bénéficier d'une baisse significative de leur coût de financement qui sera visible dans les publications des résultats du premier semestre 2015.**

L'autre question importante des prochaines publications concernera le moteur des loyers : **le discours offensif privilégié depuis plusieurs mois par les dirigeants de Gecina quant au retour d'un cycle locatif haussier dans le prime à partir de 2016 (reprise des loyers et recul des mesures d'accompagnement) se généralisera-t-il et sera-t-il apparent dans les comptes ?** Rappelons d'abord pour le regretter l'environnement de transparence limitée en Europe continentale où seule, à notre connaissance, la foncière de bureaux allemande Alstria publie pour l'ensemble de ses actifs un état des lieux détaillé comprenant la durée résiduelle des baux, le loyer perçu et le loyer de marché (l'estimé rental value, ERV, calculée par les brokers immobiliers et dont la publicité est la norme dans le reporting des foncières britanniques) seul à même de permettre aux investisseurs de mesurer la réversion potentielle.

La seule information largement disponible dans le secteur des bureaux concerne la durée des baux et l'existence éventuelle de pare-feu visant à limiter la volatilité de l'indexation (dont FDR a largement usé dans le passé en échange d'un allongement de la durée de ses baux). Cette information donne des indications éclairantes si **l'on se figure une reprise de l'inflation qui accompagnerait la reprise économique et la remontée des taux. Dans ce contexte, il est clair que les foncières prime bénéficiant des durées de baux résiduelles les plus courtes par rapport à la durée de leur dette (le plus souvent largement couverte) et / ou de la vacance la plus importante se distingueraient positivement de celles ayant privilégié une approche conservatrice.** On verra dans le tableau ci-dessous qui répertorie des foncières « témoins » significatives combien la situation est contrastée :

	durée résiduelle des baux (année)	duration de la dette (année)	taux de vacance bureaux (%)
Foncière Des Régions	5,4	4,1	3,2
Gecina	4	6,2	4,7
Icade	3,7	4,7	18,3
Befimmo	8,5	3,6	6,3
Alstria	6,8	5,3	11,1
Fabege (Suède)	3,4	3,7	6
Sponda (Finlande)	3,5	2,1	11,5

Source : sociétés

Du côté des commerces, il est clair que les foncières pouvant supporter le taux de rotation le plus élevé en raison de la qualité de leurs actifs (mesurée en termes de fréquentation) sont celles qui enregistreront à terme les progressions de loyers les plus importantes :

	durée moyenne des baux (année)	taux de rotation annuel des locataires (%)	duration de la dette (année)	Taux d'effort (Loyer/ CA des commerçants, en %)
Deutsche Euroshop	6,4	environ 2	6,3	11
Eurocommercial properties	4,8	13	7	9,7
Klepierre	4,6	nd	6	12,1
Unibail-Rodamco	6,9	22	5,9	14,2

Source : sociétés

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 : ①②③④⑤⑥⑦
- 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

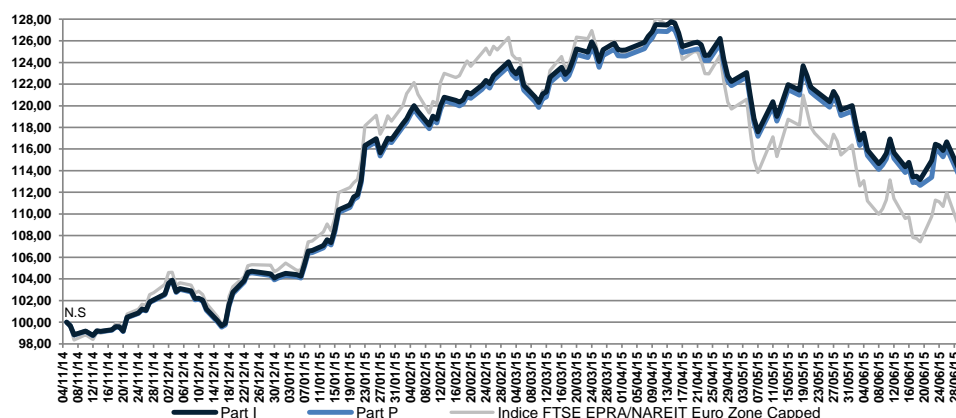
* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en 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).

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.



Rédigé le 06/07/2015

ANALYSE DE LA VARIATION DE VL ⁽¹⁾

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	16,6%	13,1%	13,2%
Variation de la VL	+9,0%	+13,7%	+13,1%
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.

DONNEES DE L'OPCVM au 30 juin 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	8 368,3	15 636,6
Valeur liquidative (€)	1 136,7	113,1
Actif net (€)	11 280 849	

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%							+8,8%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%	-6,2%							+3,3%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55	124,50	121,73	118,98	113,09							113,09

	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	YTD
Part I	+2,0%	+2,2%	+12,1%	+5,3%	+1,7%	-2,3%	-2,2%	-4,9%							+9,1%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%	-6,2%							+3,3%
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							1 136,72

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 30 juin 2015

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	6,4%	10,0%
Klepierre	4,5%	7,0%
Foncière des Murs	4,5%	0,0%
Deutsche Office	4,5%	0,5%
Icade	4,3%	3,7%



EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 30 juin 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS ⁽¹⁾		GEOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	
Euros	87%	Bureaux	39%	France	37%
Livres Sterling	9%	Commerces	31%	Allemagne	20%
Dollar américain	2%	Logements	12%	Royaume-Uni	10%
Couronne norvégienne	1%	Autres	18%	Espagne	7%
Autres	1%			Autres	26%

(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 30/06/2015. 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 juillet 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