



# Reporting Mensuel

Au 29 mai 2015

OPCVM Immobilier de droit français  
Agrément AMF n° FCP20140073



## COMMENTAIRE DE GESTION

L'appréciation qu'ont les marchés du secteur des sociétés foncières est aujourd'hui dirigée selon nous par le sentiment que la baisse des taux est terminée tandis que l'amélioration de l'environnement économique est fragile et réversible à l'image de ce que l'on constate aux Etats-Unis.

Il en résulterait ainsi une absence d'amélioration des revenus locatifs, une stabilité, au mieux, des coûts de financement en un arrêt de la hausse des valeurs.

Notre perspective est différente : nous estimons en effet que la reprise s'installe en Europe, d'autant que la BCE pourrait accroître ses achats en cas de fléchissement. Nous continuons de considérer que les valorisations vont poursuivre leur progression, servies, au moins pour la part *prime* des portefeuilles, par un différentiel de rendement exceptionnel avec les rendements des fonds d'Etat et par la repondération en cours du poids de l'immobilier dans le portefeuille des grands institutionnels.

Ce que nous souhaiterions mettre en avant cette fois, est la **poursuite continue de la réduction des coûts de financement des foncières cotés**. En effet, la **stabilisation des taux en instantané laisse ressortir des marges de manœuvre encore considérables sur les stocks de dette** comme entend l'illustrer le tableau ci-dessous qui présente la situation des cinq principales foncières cotées de la zone Euro :

	Coût moyen de la dette 2014 (%)	Conditions de la dernière émission corporative (2015)	Part des émissions de marché (oblig.+ convertibles dans le total de la dette) (%)	Duration de la dette (en années)	LTV (dette/ANR) (%)	Part des taux fixes ou couvertures / Total de la dette (%)	Notation long terme (S&P)
Deutsche Annington	2,9	-	43	nd	56,3	100	BBB+
Unibail-Rodamco	2,6	500 M€ / 10 ans / 1% 500 M€ / 10 ans / 1,375%	82	5,9	37	100	A
Klepierre	3,2 <sup>(1)</sup>	750 M€ / 8 ans / 1%	70	5,3	39,3 <sup>(1)</sup>	74	A-
Deutsche Wohnen	2,45	-	12	8,7	51	84	BBB+
Gecina	3,6	500 M€ / 10 ans / 1,5%	60	5	36,7	84	BBB+

(1) Proforma Klepierre+ Corio

Il ressort clairement du tableau ci-dessus que **les conditions des dernières émissions sont substantiellement inférieures au coût moyen de la dette des foncières qui par le jeu des rachats anticipés de souches anciennes est abaissé à son tour**. En outre, pour les financements bancaires, on constate également un double mouvement favorable (taux d'intérêt + marge d'intermédiation).

Ce mouvement, joint à la stabilisation de l'environnement locatif, devrait être visible dans les publications du premier semestre 2015 et entraîner une réappréciation boursière du secteur.

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

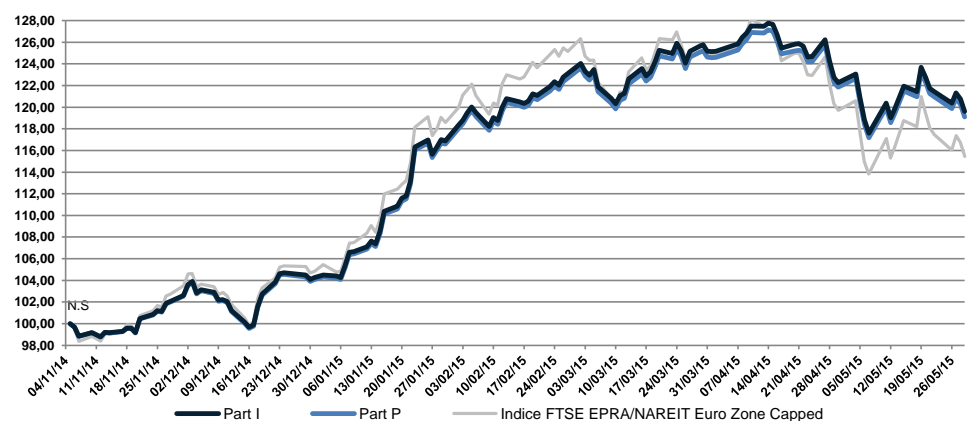
\* 20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence.

## OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en 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.



Rédigé le 03/06/2015

## ANALYSE DE LA VARIATION DE VL <sup>(1)</sup>

	Indice	Part I	Part P
Volatilité	15,8%	12,5%	12,5%
Variation de la VL	+16,2%	+19,5%	+19,0%
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 29 mai 2015

	Part I	Part P
Nombre de parts	8 064,1	15 145,8
Valeur liquidative (€)	1 195,1	119,0
Actif net (€)	11 439 344	

## 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%								+14,4%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%								+10,1%
VL (€)	101,90	103,99	116,47	122,55	124,50	121,73	118,98								118,98

	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%								+14,7%
Indice	+3,4%	+2,1%	+13,1%	+5,5%	-0,4%	-4,0%	-3,6%								+10,1%
VL (€)	1 019,74	1 041,78	1 167,83	1 229,83	1 250,60	1 221,41	1 195,06								1 195,06

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE au 29 mai 2015

	Fonds	Indice
Unibail-Rodamco	7,6%	9,5%
Klepierre	6,3%	7,5%
Icade	5,1%	3,8%
Merlin Properties	4,6%	3,9%
Foncière des Murs	4,5%	0,0%

 Retrouvez l'intégralité de nos Reporting mensuels sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## EXPOSITION DU PORTEFEUILLE au 29 mai 2015

DEVISES (y compris cash)		SECTEURS <sup>(1)</sup>		GEOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	
Euros	87%	Bureaux	39%	France	36%
Livres Sterling	9%	Commerces	34%	Allemagne	23%
Dollar américain	2%	Logements	15%	Espagne	8%
Couronne norvégienne	1%	Autres	12%	Royaume-Uni	8%
Autres	1%			Autres	25%

(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](mailto:service-associes@sofidy.com)
- par téléphone au : 01 69 87 40 05
- sur le site internet de SOFIDY : [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 29/05/2015. 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 juin 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](http://www.sofidy.com)