

COMMENTAIRE DE GESTION



Surperformance confirmée de l'immobilier coté et label ISR obtenu par votre fonds SOFIDY Sélection 1

L'indexation des loyers qui assure un bon niveau de protection contre l'inflation, une sensibilité modérée au ralentissement économique et l'appétit des investisseurs immobiliers pour des foncières décotées favoriseront une hausse des flux de capitaux vers l'immobilier coté.

La hausse des taux, pour sa part, favorise les actifs réels dont le rendement accompagne la hausse des prix, et en particulier les secteurs où les locataires n'ont pas de capacité à contester les évolutions de loyers (logistique, commerces et bureaux Prime). Nous sommes par ailleurs heureux de vous annoncer l'obtention par SOFIDY Sélection 1 du label d'État ISR.

L'immobilier coté en Eurozone a reculé de -2,15 % depuis le début de l'année alors que l'indice généraliste Stoxx 50 Net Return a baissé pour sa part de -9 %.

Le mois de mars a vu un **retour en grâce des valeurs de croissance, et en particulier du segment du stockage pour les particuliers** (7,8 % de votre fonds) qui bénéficie de son sous-développement relatif en Europe dans un contexte sociologique très favorable et en absence de régulation des loyers.

À noter en outre, l'offre de rachat par le fonds d'investissement Brookfield (qui au cours des derniers mois a déjà lancé des offres sur les foncières de bureaux Alstria en Allemagne et Befimmo en Belgique) d'Hibernia en Irlande avec une décote de 5 % sur la dernière valorisation. Ce mouvement traduit la **déconnexion entre les marchés physiques et les valorisations boursières** qui devrait continuer de favoriser la performance boursière du secteur dans les prochains mois.

Dans le cadre de la labellisation ISR de votre fonds nous intégrons des critères ESG à notre processus de gestion et nous initions ce mois-ci la publication des éléments suivants :

- La note ESG moyenne pondérée des valeurs composant le fonds SOFIDY Selection 1, calculée à partir d'une grille d'analyse propriétaire spécialement adaptée à la thématique immobilière et qui tient compte de 24 critères dans les domaines environnementaux, sociaux et liés à la gouvernance.
- Des indicateurs d'impact permettant de suivre la performance extra-financière du portefeuille, comparée à celle de son univers d'investissement thématique.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 01/04/22

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SAS					
Gérant	Laurent Saint Aubin					
Date de création	Novembre 2014					
Nature juridique	FCP					
Code ISIN	Part P	FR0011694256				
	Part C	FR0013349297				
	Part I	FR0011694264				
	Part GI	FR0013349289				
Sous-classe d'actifs	Thématique					
Indice de référence	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped					
Horizon de placement	> 5 ans					
Échelle de risque	Parts P, I, C et GI					
	1	2	3	4	5	6
Éligible Assurance vie	Oui					
Éligible PEA	Non					

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).

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	+6,1 %	+13,3 %	+10,7 %	+13,5 %	+13,0 %
Volatilité	15,6 %	16,6 %	16,5 %	16,6 %	16,6 %
Ratio de Sharpe	-	0,83	0,69	0,85	0,82
Tracking error (risque relatif)	-	4,3 %	4,6 %	4,3 %	4,3 %
Alpha	-	8,1 %	5,7 %	8,4 %	7,9 %
Bêta	-	0,85	0,84	0,85	0,85

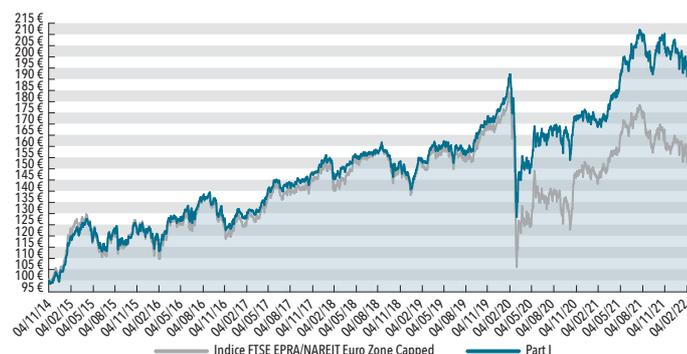
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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.

PERFORMANCE DU FONDS

Au 31 mars 2022

base 100 au 4 novembre 2014



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

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2017	2018	2019	2020	2021	Jan. 22	Fév. 22	Mars 22	Avril 22	Mai 22	Juin 22	Juil. 22	Août 22	Sept. 22	Oct. 22	Nov. 22	Déc. 22	2022 YTD	
Part P	+82,3 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-2,4 %	-2,2 %	-0,7 %											-5,3 %
Indice	+58,5 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %											-2,2 %
VL (€)	100,00	149,53	136,43	167,41	167,40	192,45	187,77	183,64	182,29											182,29
Part I	+96,3 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %											-5,0 %
Indice	+58,5 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %											-2,2 %
VL (€)	1 000,00	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 757,30	2 066,61	2 018,24	1 975,55	1 962,76											1 962,76
Part GI	+25,2 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %											-4,9 %
Indice	+0,7 %	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %											-2,2 %
VL (€)	10 000,00		9 006,08	11 172,77	11 172,77	13 170,38	12 865,91	12 597,16	12 519,35											12 519,35
Part C	+24,3 %	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-2,4 %	-2,1 %	-0,7 %											-5,1 %
Indice	+1,5 %	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %											-2,2 %
VL (€)	100,00		90,32	111,60	111,59	130,95	127,86	125,14	124,31											124,31

(1) Depuis le 04/11/2014. (2) Depuis le 26/07/2018. (3) Depuis le 19/07/2018.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	9,25 %	8,06 %
Vonovia	8,24 %	9,13 %
Klepierre	5,38 %	4,14 %
Merlin Properties	5,28 %	4,04 %
Aroundtown	5,20 %	6,59 %
Covivio	5,12 %	4,09 %
SEGRO	4,59 %	0,00 %
LEG Immobilien	4,41 %	8,24 %
VGP	3,64 %	0,00 %
WDP	3,48 %	4,42 %

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 mars 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 499,6	410 485,1	5 470,8	51 514,9
Valeur liquidative (€)	1 962,76	182,29	12 519,35	124,31
Actif net (€)	166 405 181			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 mars 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	Logements 32 %	Allemagne 27 %
Livre sterling	Commerces 21 %	France 16 %
Dollar américain	Bureaux 18 %	Espagne 11 %
Couronne suédoise	Logistiques 17 %	Royaume-Uni 9 %
Autres	Autres 12 %	Autres 37 %

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

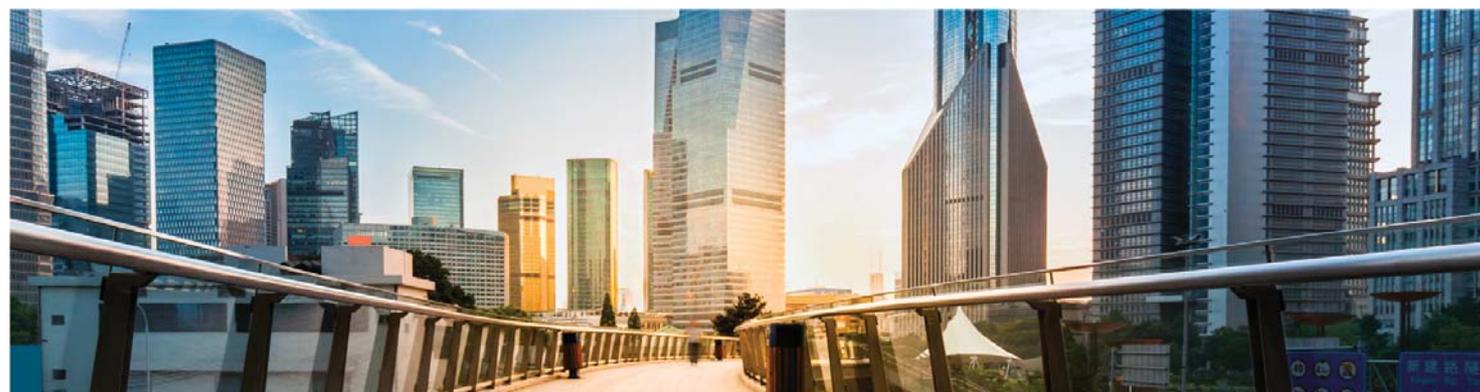
FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

Frais de gestion TTC	Part P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part GI	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part GI	Jusqu'à 1 %
Commission de surperformance**		20 %
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part C	1 part
	Part I	100 parts
	Part GI	100 parts

* 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 et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1^{er} décembre 2020.

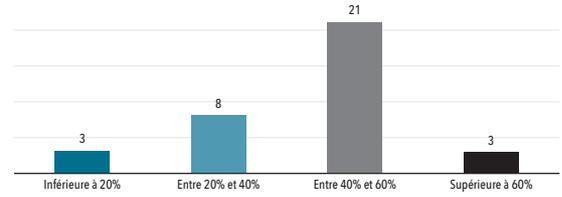


Les évaluations ESG des émetteurs du portefeuille ci-dessous proviennent de notre recherche interne via notre grille d'analyse propriétaire :

NOTES ESG⁽¹⁾ MOYENNE PONDÉRÉE POUR LE FCP SOFIDY SÉLECTION 1

Gouvernance	24 %
Social	56 %
Environnement	47 %
Profil de risque ESG	40 %

RÉPARTITION DES NOTES ESG⁽¹⁾ DES ÉMETTEURS DU PORTEFEUILLE



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

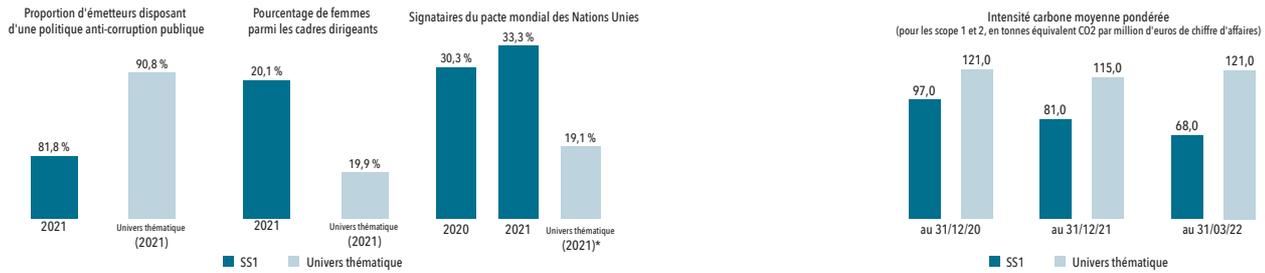
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11 %	9 %	10 %	10 %
SBB	11 %	19 %	10 %	12 %
Covivio	14 %	5 %	29 %	18 %
Big Yellow	9 %	86 %	5 %	23 %
Cellnex	35 %	26 %	20 %	28 %

LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Corestate	59 %	100 %	80 %	76 %
Demire	50 %	73 %	100 %	75 %
Deutsche Euroshop	82 %	71 %	62 %	72 %
Inclusio	41 %	48 %	86 %	60 %
European Residential REIT	30 %	62 %	86 %	59 %

(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

MESURES D'IMPACT & EMPREINTE CARBONE



Sources utilisées : Sustainalytics, base de données du UN Global Compact, rapports annuels et sites internet des sociétés.

*Univers thématique mis à jour trimestriellement et composé de 1 774 valeurs au 31/03/2022. Le taux de couverture de l'univers est de 96,6 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 77,7 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 72 % pour les proportions d'émetteurs disposant d'une politique anti-corruption publique.

Pour une information plus détaillée sur notre méthodologie d'évaluation ESG, veuillez vous référer au Code de Transparence ISR du fonds SOFIDY Sélection 1.

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 référant le FCP SOFIDY Sélection 1, vous pouvez contacter le Service des Associés de SOFIDY au 01 69 87 02 00.

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

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Avec 7,6 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion au 31/12/2021, SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué d'environ 4 400 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

*Source : IEIF-2019.

Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des Points Marché, Reporting Mensuels et Interviews vidéos de Laurent Saint Aubin sur www.sofidy.com



Suivez-nous :

- [www.twitter.com/sofidy](https://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 31/03/2022. 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 avril 2022. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 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

SOFIDY Sélection 1