



Reporting Mensuel

Au 29 Avril 2022



WINNER OF THE 2018
THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS
FRANCE



OPCVM IMMOBILIER DE DROIT FRANÇAIS

1. 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 et en conciliant performance financière et extra-financière, 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).

2. COMMENTAIRE DE GESTION

Toujours de beaux restes sur le segment de la logistique immobilière !

Après deux années de surperformance massive, les foncières de logistique sur lesquelles nous sommes surpondérés marquent le pas cette année dans un environnement de hausse des taux qui souligne leur cherté apparente. Les facteurs structurels de hausse de la demande et les contraintes qui pèsent sur l'offre favoriseront pourtant une accélération de la hausse des loyers qui à nos yeux justifient de conserver une exposition forte au secteur.

Le segment des foncières de logistique est valorisé 27,8X ses estimations de résultats 2024, très au-dessus des autres secteurs : 11,5X pour les foncières de commerce, 15,6X pour les foncières de logement et 19,2X pour les foncières de bureaux (estimations Kempen). La différence de valorisation s'explique par une visibilité élevée quant à l'accélération de la hausse des loyers, l'acceptation par les investisseurs d'une prime de risque plus faible justifiant une appréciation des valorisations et un niveau d'endettement très faible en relatif. Tout risque de déviation par rapport à ce scénario est donc susceptible d'entraîner une forte baisse des cours des foncières d'entrepôts.

Les déclarations récentes du Directeur financier d'Amazon indiquant que le groupe avait désormais trop d'espace de stockage par rapport à l'évolution de ses ventes (rappelons qu'Amazon a presque doublé ses surfaces entre 2019 et 2021) ont eu un impact négatif fort sur les cours des acteurs logistiques. Cette annonce remet elle en cause l'avantage relatif de ce segment ?

Nous ne le croyons pas : Amazon ne représente que 7 % des loyers de Segro, 6,1 % de ceux de VGP et rien dans ceux de WDP. Au-delà, **la conjonction de la montée en puissance, et en particulier dans le secteur alimentaire, du commerce en ligne, du restockage local imposé par les perturbations dans les chaînes d'approvisionnement et d'une raréfaction des nouvelles localisations disponibles vont continuer à notre sens de soutenir la capacité des bailleurs du secteur à orienter les niveaux de loyers à la hausse et la hausse de la valeur des entrepôts.**

Nous maintenons donc notre surpondération sur le secteur qui représente environ 15 % de l'actif de votre fonds.

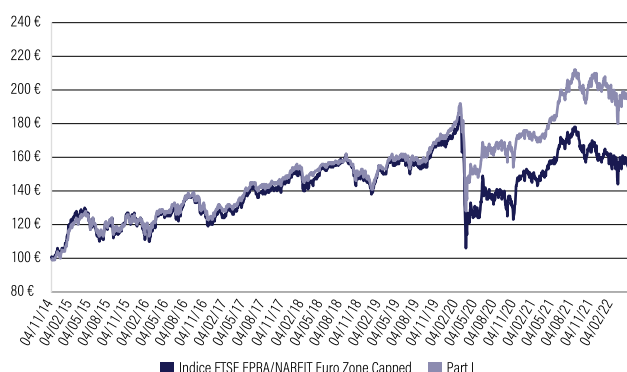
Plus généralement, nous demeurons convaincus que l'immobilier coté devrait surperformer les indices généralistes dans les mois à venir en raison d'une sensibilité faible aux composantes travail et coûts des matières premières de l'inflation, des mécanismes d'indexation réglementaires automatiques qui alignent les loyers sur l'évolution des prix et d'une sensibilité instantanée modérée au ralentissement économique.

La note ESG moyenne pondérée du fonds dont le détail figure ci-après est restée stable en avril à 40 % (plus la note est basse, meilleure elle est).

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 04/05/22

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 29 avril 2022 | base 100 au 4 novembre 2014



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



Laurent Saint Aubin
Gérant de Sofidy
Sélection 1

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 7
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-4,0 %	+4,6 %	+3,5 %	+4,9 %	+4,4 %
Volatilité	19,5 %	17,0 %	16,9 %	17,0 %	17,0 %
Ratio de Sharpe	-	0,30	0,24	0,32	0,29
Tracking error (risque relatif)	-	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Alpha	-	8,1 %	7,0 %	8,4 %	7,9 %
Bêta	-	0,85	0,85	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.

4. 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	+77,1 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-2,4 %	-2,2 %	-0,7 %	-2,8 %									-8,0 %
Indice	+50,5 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %									-7,1 %
VL (€)	100,00	149,53	136,43	167,41	167,40	192,45	187,77	183,64	182,29	177,13									177,13

	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 I	+90,9 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %									-7,6 %
Indice	+50,5 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %									-7,1 %
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	1 908,93									1 908,93

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2017	2018 ⁽²⁾	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 GI	+21,8 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %									-7,5 %
Indice	-4,5 %	n.a.		+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %									-7,1 %
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	12 179,40									12 179,40

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2017	2018 ⁽³⁾	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 C	+20,9 %	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-2,4 %	-2,1 %	-0,7 %	-2,8 %									-7,7 %
Indice	-3,7 %	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %									-7,1 %
VL (€)	100,00		90,32	111,60	111,59	130,95	127,86	125,14	124,31	120,88									120,88

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

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE
AU 29 AVRIL 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	9,32 %	8,50 %
Vonovia	6,60 %	8,68 %
Merlin Properties	5,47 %	4,21 %
Klepierre	5,07 %	4,14 %
Covivio	4,90 %	4,00 %
SEGRO	4,85 %	0,00 %
Aroundtown	4,78 %	6,00 %
WDP	4,38 %	4,40 %
LEG Immobilien	4,15 %	8,23 %
VGP	3,55 %	0,00 %

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.

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 29 AVRIL 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 496,0	417 320,1	5 799,3	52 251,7
Valeur liquidative (€)	1 908,93	177,13	12 179,40	120,88
Actif net (€)	167 089 265			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 29 AVRIL 2022

Devises (y compris cash)		Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	81 %	Logements	29 %	Allemagne	25 %
Livre sterling	9 %	Commerces	22 %	France	17 %
Dollar américain	6 %	Logistiques	18 %	Espagne	12 %
Couronne suédoise	1 %	Bureaux	17 %	Etats-Unis	9 %
Autres	2 %	Autres	13 %	Autres	37 %

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



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	57 %
Environnement	48 %
Profil de risque ESG	40 %



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 %

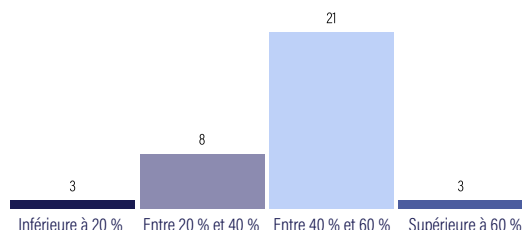
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	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).

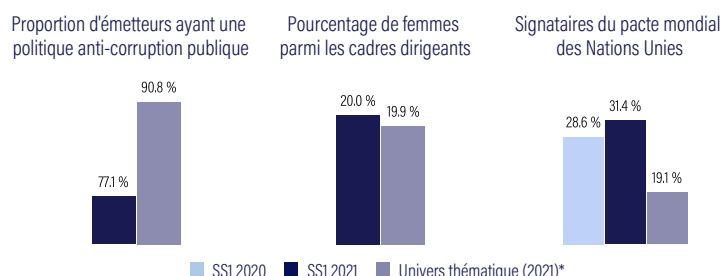
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

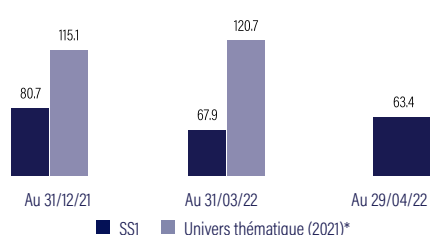


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

Mesures d'impact & Empreinte carbone



Intensité carbone moyenne pondérée
(pour les scope 1 et 2, en tonnes équivalent CO2 par million d'euros de chiffre d'affaires)



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.

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

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 mai 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 SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 |
338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

