



Reporting Mensuel

Au 31 mai 2022



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

Pavlov n'est pas le guide suprême

Après avoir surperformé par rapport aux indices généralistes sur les quatre premiers mois de l'année, les foncières ont rechuté lourdement en mai, sous l'effet du durcissement à venir, encore flou dans son cadencement, de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne.

La hausse des taux a un impact modéré sur le bilan des foncières cotées, c'est la grande différence avec la situation observée lors du choc de 2008 : le niveau d'endettement moyen ressort aujourd'hui à 35 % pour l'univers européen (source : Kempen) contre plus de 50 % à l'époque et la vigueur du marché de l'investissement permet d'abaisser aisément ce levier. De plus, le coût moyen de la dette (1,7 %) et sa durée ont été optimisés. Du côté de la valorisation des actifs, si la hausse des taux sans risque a un impact mécanique négatif sur la valeur des actifs réels, l'effet sur cette dernière est mitigé par la hausse accrue des loyers, permise par l'indexation sur l'évolution de l'inflation et par un abaissement de la prime de risque sur les actifs Prime (tous segments de marché confondus) qui demeure néanmoins substantielle (autre différence majeure avec la situation observée en 2008).

Par ailleurs, en cas de poursuite durable de la hausse des taux longs, les foncières ayant une capacité de dividende soutenable seraient modérément affectées par un éventuel arbitrage des actions vers les obligations en raison du rendement élevé sur dividende sous-jacent qu'elles assurent.

A cet égard, le portefeuille de Sofidy Selection 1 assure un rendement synthétique sous-jacent de 3,81 % aux cours actuels.

Enfin, il est important de se rappeler toujours que la hausse des taux n'est pas un astre solitaire. L'inflation et l'activité économique gravitent en sympathie avec elle. Et il est certain que la hausse des prix (où l'immobilier constitue une bonne protection relative à court terme) et le ralentissement économique induit assurent un avantage comparatif à notre segment de marché.

Aux cours actuels, la décote moyenne observée sur les segments du bureau, du logement et du commerce ressort à plus de 30 % et elle favorise la multiplication des opérations de rachat des acteurs boursiers concernés. La dernière en date rendue publique sur l'acteur des centres commerciaux Deutsche Euroshop (2,3 % du portefeuille de votre fonds) s'est traduite par une prime de 44 % par rapport au cours de bourse ex ante tout en assurant une décote pour ses initiateurs de 34 % par rapport à la valeur des actifs détenus.

Laurent Saint Aubin - Achevé de Rédiger le 10/06/22

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 31 mai 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	<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>		1	2	3	4	5	6	7
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	-10,5 %	-4,6 %	-5,5 %	-4,3 %	-4,8 %
Volatilité	20,1 %	17,7 %	17,6 %	17,7 %	17,7 %
Ratio de Sharpe	-	-0,23	-0,28	-0,21	-0,24
Tracking error (risque relatif)	-	4,8 %	4,8 %	4,8 %	4,8 %
Alpha	-	4,5 %	3,5 %	4,8 %	4,3 %
Bêta	-	0,86	0,86	0,86	0,86

*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	Jun 22	Juil. 22	Août 22	Sept. 22	Oct. 22	Nov. 22	Déc. 22	2022 YTD	
Part P	+69,7 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-2,4 %	-2,2 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,2 %									-11,8 %
Indice	+47,5 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %									-9,0 %
VL (€)	100,00	149,53	136,43	167,41	167,40	192,45	187,77	183,64	182,29	177,13	169,71									169,71

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2017	2018	2019	2020	2021	Jan. 22	Fév. 22	Mars 22	Avril 22	Mai 22	Jun 22	Juil. 22	Août 22	Sept. 22	Oct. 22	Nov. 22	Déc. 22	2022 YTD	
Part I	+83,1 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %									-11,4 %
Indice	+47,5 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %									-9,0 %
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	1 830,77									1 830,77

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2017	2018 ⁽²⁾	2019	2020	2021	Jan. 22	Fév. 22	Mars 22	Avril 22	Mai 22	Jun 22	Juil. 22	Août 22	Sept. 22	Oct. 22	Nov. 22	Déc. 22	2022 YTD	
Part GI	+16,8 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %									-11,3 %
Indice	-6,4 %	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %									-9,0 %
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	11 684,31									11 684,31

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2017	2018 ⁽³⁾	2019	2020	2021	Jan. 22	Fév. 22	Mars 22	Avril 22	Mai 22	Jun 22	Juil. 22	Août 22	Sept. 22	Oct. 22	Nov. 22	Déc. 22	2022 YTD	
Part C	+15,9 %	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-2,4 %	-2,1 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,1 %									-11,5 %
Indice	-5,6 %	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %									-9,0 %
VL (€)	100,00		90,32	111,60	111,59	130,95	127,86	125,14	124,31	120,88	115,91									115,91

(1) Depuis le 04/11/2014.

(2) Depuis le 26/07/2018.

(3) Depuis le 19/07/2018

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 31 MAI 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	8,85 %	8,48 %
Vonovia	6,59 %	8,38 %
Merlin Properties	6,44 %	4,41 %
Klepierre	6,31 %	3,98 %
Covivio	5,49 %	4,21 %
Aroundtown	4,50 %	6,06 %
LEG Immobilien	4,21 %	8,38 %
SEGRO	4,09 %	0,00 %
Gecina	3,82 %	6,51 %
WDP	3,81 %	4,26 %

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.

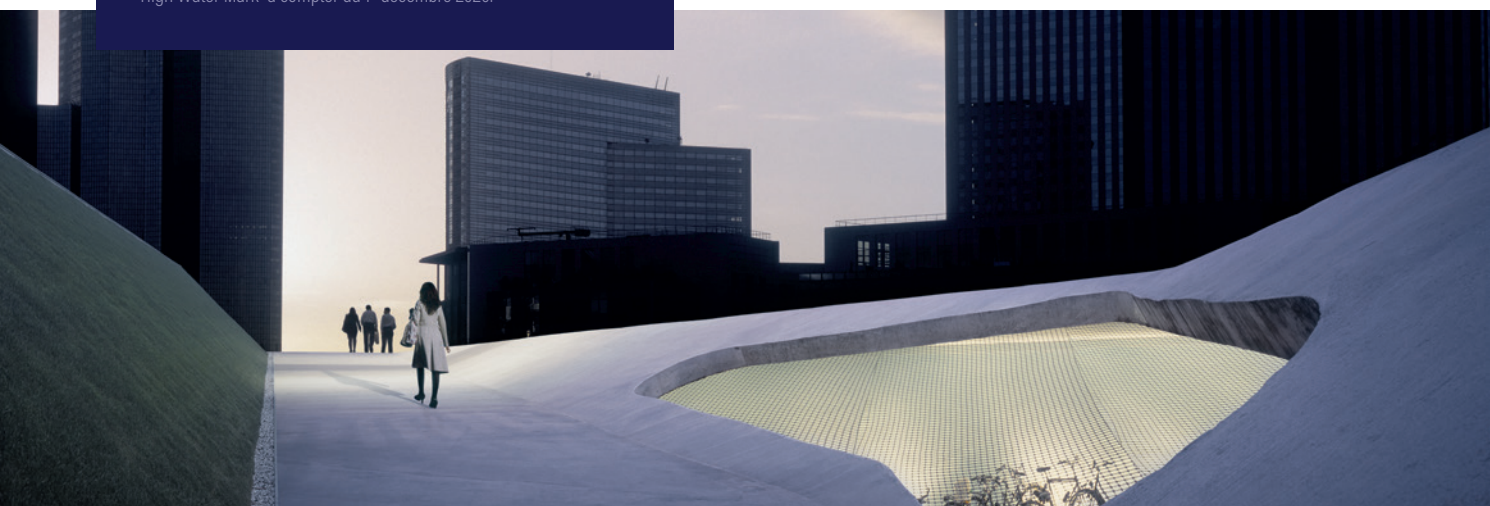
5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 31 MAI 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 177,9	427 065,4	5 886,0	45 539,7
Valeur liquidative (€)	1 830,77	169,71	11 684,31	115,91
Actif net (€)	161 506 341			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 MAI 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾	
Euros	83 %	Logements 27 %	Allemagne 24 %
Livre sterling	7 %	Commerces 28 %	France 19 %
Dollar américain	6 %	Bureaux 18 %	Espagne 13 %
Couronne suédoise	1 %	Logistiques 16 %	Etats-Unis 9 %
Autres	3 %	Autres 11 %	Autres 35 %

(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	23 %
Social	54 %
Environnement	44 %
Profil de risque ESG	38 %



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11 %	9 %	10 %	10 %
Merlin	9 %	27 %	2 %	10 %
SBB	11 %	19 %	10 %	12 %
Covivio	14 %	5 %	29 %	18 %
Big Yellow	9 %	86 %	5 %	23 %

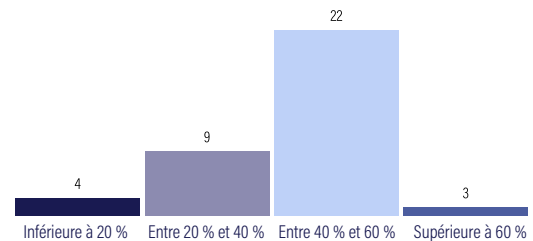
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	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).

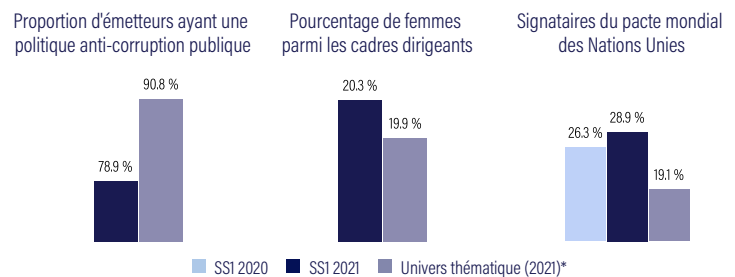
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

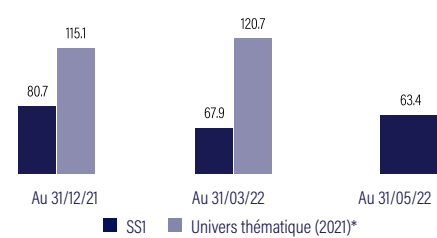


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 1774 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 31/05/2022. 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 juin 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

