



Reporting Mensuel

Au 30 juin 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

SOUS LE RADAR

Les foncières cotées ont lourdement chuté en juin, en recul de 16,3 % à l'indice généraliste EuroStoxx 50 n'a baissé que de 9,4 %. Maigre consolation, votre fonds a retrouvé en fin de période, le chemin de la surperformance par rapport à son indice de référence.

Le rendement de l'obligation d'Etat allemande à dix ans a retrouvé en 2022 un rendement positif pour la première fois depuis mars 2019. Les perspectives d'inflation rendent probable un retournement de la tendance baissière démarrée sur les taux depuis septembre 1990. Cela a suffi aux investisseurs généralistes pour se détourner d'une classe d'actifs marginale (1,1 % de la capitalisation boursière européenne) jugée sensible aux taux d'intérêt sans qu'il soit besoin d'y regarder de plus près.

Nous avons déjà développé ici l'argument d'un **niveau d'endettement qui a largement baissé depuis 2008** (LTV : 38% vs 55% en 2008, source Kepler Cheuvreux) et de la réouverture du marché de l'investissement qui permet de continuer d'abaisser le levier à des niveaux de valorisation au moins égaux aux niveaux d'expertise (alors que **la décote des foncières cotées dépasse en moyenne 30% et la décote sur la valeur des actifs sous-jacents 20%**).

De même, la maturité moyenne de la dette des foncières est de 4,7 ans, largement à taux fixes en Europe continentale. Enfin, alors que l'on perçoit les prémices d'un transfert des flux des actions vers les obligations, **le niveau de distribution du secteur immobilier est un fort élément de soutien (le rendement brut synthétique sous-jacent de votre fonds atteint aujourd'hui 4,3%)**.

Ces arguments renforcent **notre conviction que le secteur est survendu et qu'il convient patiemment de tirer profit de cette anomalie. La situation s'améliorera selon nous, en relatif par rapport aux autres secteurs du marché Actions, avec le démarrage de la saison de publication des résultats semestriels et en absolu, lorsque le marché se convaincra que l'inflation cœur va se modérer.**

Dans un contexte de fort ralentissement économique et alors que les estimations des analystes (+14 % sur les sociétés européennes en termes de bénéfice par action pour 2022, source UBS) sont irréalistes, les avertissements sur résultats vont se multiplier et peser sur les cours des valeurs industrielles et de consommation cyclique. A l'inverse, les foncières verront les taux de recouvrement de leurs loyers retrouver leur niveau pré covid et commenceront de profiter d'une accélération de l'indexation. Au niveau des valorisations, l'effet négatif de la hausse des taux devrait être compensé par des loyers ascendants et une compression des taux de capitalisation sur les actifs Prime.

Qu'avons-nous fait le mois dernier ?

Sur le mois écoulé, nous avons continué de renforcer notre exposition sur Deutsche Euroshop qui fait l'objet d'une OPA à 22,5 euros. **Y compris cette position, les liquidités représentaient à fin juin 12 % de l'actif de SOFIDY Sélection 1.** Notre exposition par segment est demeurée mixte (contrairement aux années précédentes) et largement fonction de la situation bilantielle des sociétés et de leur sensibilité au cycle économique.

Nous avons maintenu notre surexposition à la logistique immobilière (14,3 % de l'actif), au stockage pour les particuliers (7,1 %) et reconstitué une position importante en Aedifica (actifs de santé paneuropéens) dans un **environnement boursier plus favorable aux valeurs de croissance.**

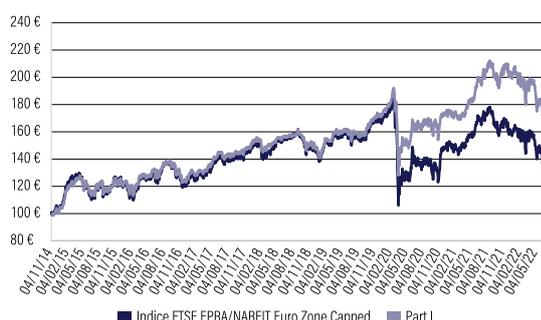
Nous avons commencé à réinvestir prudemment sur certaines valeurs de logement qui sont devenues de vrais *plays Value (Vonovia essentiellement)* et avons accru notre sous exposition au bureau.

Enfin, nous conservons une surexposition au commerce où l'écart entre valorisation des actifs et cours de bourse nous paraît excessive avec un biais particulier sur les centres commerciaux de proximité (Mercialys, Carmila).

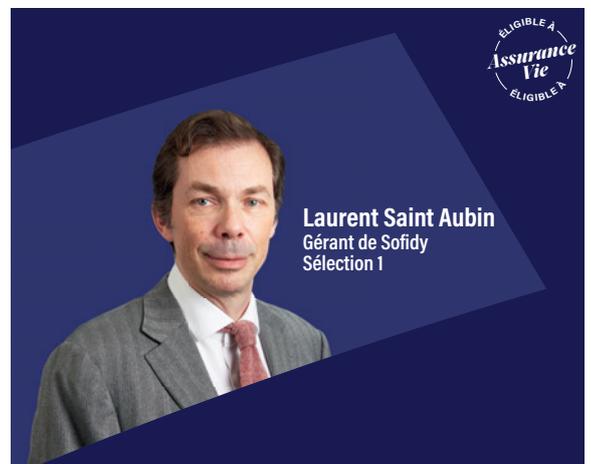
Laurent Saint Aubin - Achevé de Rédiger le 07/07/22

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 30 juin 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></td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Partis P, I, C et GI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #f08080;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			1	2	3	4	5	6	7	Partis P, I, C et GI							
	1	2	3	4	5	6	7											
Partis P, I, C et GI																		
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	-25,0 %	-18,2 %	-19,0 %	-18,0 %	-18,4 %
Volatilité	22,2 %	19,4 %	19,3 %	19,4 %	19,4 %
Ratio de Sharpe	-	-0,91	-0,95	-0,90	-0,92
Tracking error (risque relatif)	-	5,1 %	5,1 %	5,1 %	5,1 %
Alpha	-	3,2 %	2,4 %	3,4 %	3,1 %
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	+46,7 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-2,4 %	-2,2 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,2 %	-13,6 %								-23,8 %
Indice	+23,4 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %								-23,8 %
VL (€)	100,00	149,53	136,43	167,41	167,40	192,45	187,77	183,64	182,29	177,13	169,71	146,66								146,66
	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	+58,3 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %								-23,4 %
Indice	+23,4 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %								-23,8 %
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	1 583,47								1 583,47
	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	+1,1 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %								-23,2 %
Indice	-21,6 %	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %								-23,8 %
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	10 108,92								10 108,92
	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	+15,9 %	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-2,4 %	-2,1 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,1 %	-13,5 %								-23,5 %
Indice	-5,6 %	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %								-23,8 %
VL (€)	100,00		90,32	111,60	111,59	130,95	127,86	125,14	124,31	120,88	115,91	100,24								100,24

(1) Depuis le 04/11/2014.

(2) Depuis le 26/07/2018.

(3) Depuis le 19/07/2018

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	8,15%	7,19 %
Vonovia	7,20 %	10,13 %
Klepierre	6,39 %	4,08 %
Merlin Properties	6,06 %	4,15%
Deutsche Euroshop	5,15 %	1,63 %
Covivio	4,52 %	3,81 %
SEGRO	4,08 %	0,00 %
Gecina	4,07 %	6,60 %
WDP	4,02%	6,13 %
LEG Immobilien	3,65 %	8,28 %

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.

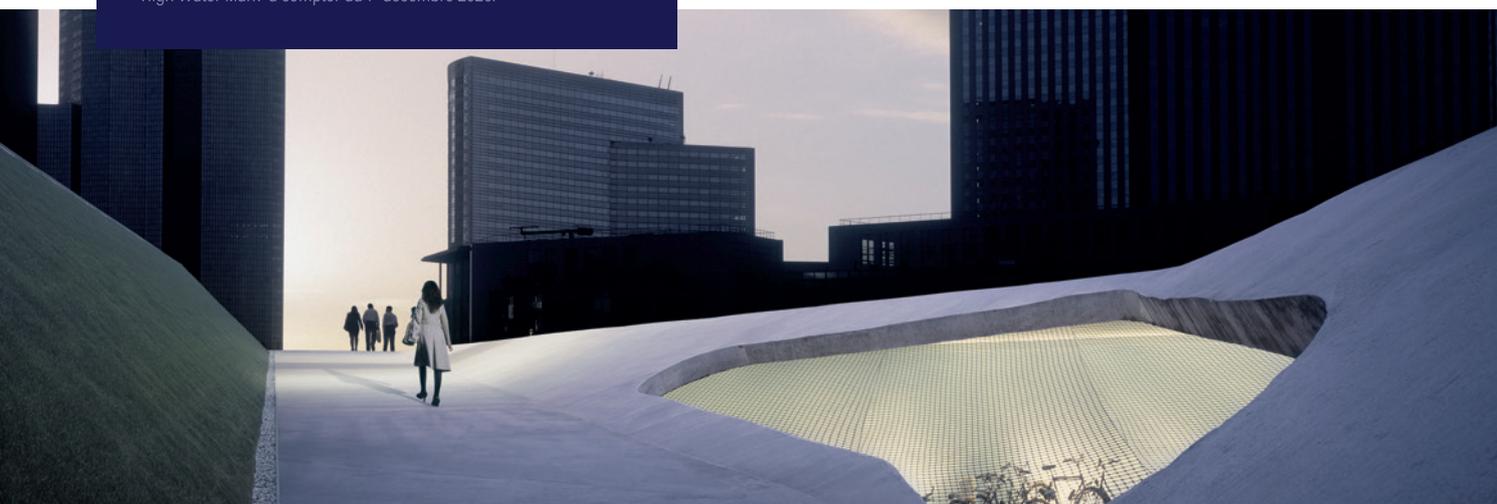
5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 30 JUIN 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 260,7	431 618,4	6 015,3	37 110,0
Valeur liquidative (€)	1 583,47	146,66	10 108,92	100,24
Actif net (€)	140 910 658			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	84 %	Commerces 31 % Allemagne 24 %
Livre sterling	8 %	Logements 28 % France 19 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 16 % Espagne 12 %
Couronne suédoise	1 %	Logistiques 15 % Royaume-Uni 8 %
Autres	3 %	Autres 10 % Autres 37 %

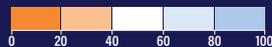
(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.



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	55 %
Environnement	45 %
Profil de risque ESG	39 %



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 %

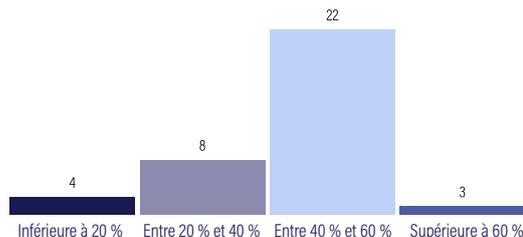
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	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).

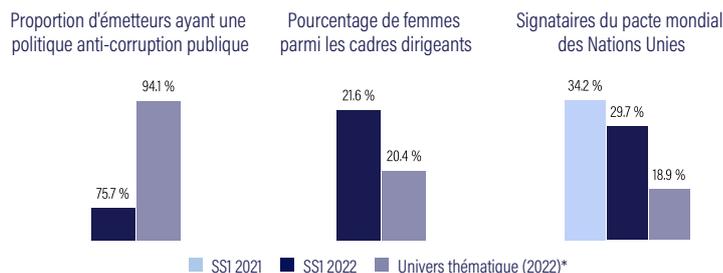
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

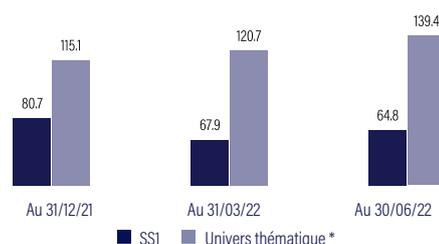


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 1775 valeurs au 30/06/2022. Le taux de couverture de l'univers est de 96,5 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 72,0 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 83 % 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 30/06/2022. 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 juillet 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

