



Reporting Mensuel

Au 29 juillet 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

UN REBOND VIGOUREUX

Nous écrivions le mois dernier que les foncières cotées étaient survendues et que la situation s'améliorerait 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 conviendrait que l'inflation cœur se modérerait. C'est effectivement ce qui s'est produit le mois dernier avec un rebond de l'indice des valeurs immobilières de +10,2 %, plus fort que celui des indices généralistes (STOXX 600 : +7,8 %). À relever que votre fonds (part P) a progressé de +10,4 % alors même qu'il détenait des liquidités importantes (8,7 % à fin juillet).*

Les résultats des foncières ont été globalement conformes aux attentes tant en termes de croissance locative que de résistance des valeurs d'actifs, en particulier pour les segments du bureau et du commerce en Europe continentale. La seule exception concerne le résidentiel allemand sur lequel nous sommes largement sous pondéré (12,6 % du fonds vs 26,4 % pour l'indice de référence) qui souffre d'un niveau d'endettement excessif, d'une contraction des marges opérationnelles à venir et d'une baisse des valorisations.

Pour les mois à venir, dans un contexte de fort ralentissement économique en Europe, nous demeurons convaincus que les marges des entreprises vont se dégrader et que les estimations des analystes demeurent trop élevées. Dans ce contexte, les valeurs défensives offrant des rendements sur dividendes élevés, ce qui caractérise l'immobilier coté, sont à privilégier.

Qu'avons-nous fait le mois dernier ?

Nous avons continué de nous renforcer sur la thématique de la santé (Aedifica), des foncières de commerce de proximité (Mercialys, Hamborner, Retail Estate). Tout en maintenant notre sous exposition, nous avons procédé à des arbitrages sur le segment résidentiel (Kojamo et TAG Immobilien à l'achat, Vonovia et LEG Immobilien à la vente) et sur la logistique (WDP à l'achat, VGP à la vente). Nous avons enfin réduit notre surexposition à la foncière espagnole diversifiée Merlin Properties.

Evolution du profil ESG du fonds :

Le profil de risque ESG du fonds s'est amélioré le mois dernier à 37 % contre 39 % le mois précédent sous l'effet d'un net progrès de la section Gouvernance (21 % vs 24 %) qui tient à la sortie de la ligne Deutsche Euroshop du portefeuille.

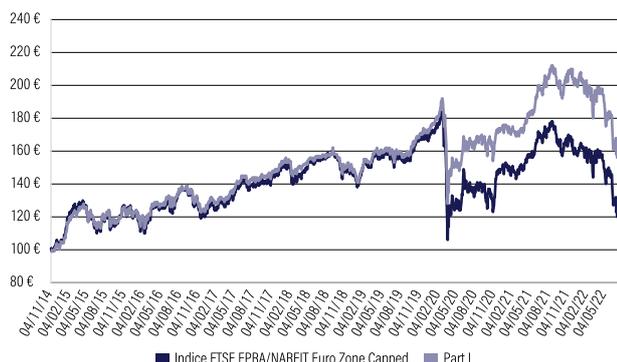
Achevé de rédiger le 17 Août 2022,

Laurent Saint Aubin

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

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 29 juillet 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"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Partis P, I, C et GI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #f4a460;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </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	-21,0%	-14,4%	-15,2%	-14,2%	-14,6%
Volatilité	22,9%	19,8%	19,8%	19,8%	19,8%
Ratio de Sharpe	-	-0,70	-0,74	-0,69	-0,71
Tracking error (risque relatif)	-	5,4%	5,5%	5,4%	5,4%
Alpha	-	3,5%	2,6%	3,7%	3,2%
Bêta	-	0,85	0,84	0,84	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	+61,9 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-2,4 %	-2,2 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,2 %	-13,6 %	+10,4 %							-15,9 %
Indice	+36,0 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %							-16,1 %
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	161,88							161,88

	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	+74,9 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %							-15,4 %
Indice	+36,0 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %							-16,1 %
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	1 830,77	1 583,47	1 749,34							1 749,34

	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	+11,7 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %							-15,2 %
Indice	-13,7 %	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %							-16,1 %
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	11 684,31	10 108,92	11 170,92							11 170,92

	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	+10,7 %	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-2,4 %	-2,1 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %							-15,4 %
Indice	-12,9 %	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %							-16,1 %
VL (€)	100,00		90,32	111,60	111,59	130,95	127,86	125,14	124,31	120,88	115,91	100,24	110,72							110,72

(1) Depuis le 04/11/2014.

(2) Depuis le 26/07/2018.

(3) Depuis le 19/07/2018

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 29 JUILLET 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	8,33 %	7,58 %
Klepierre	6,79 %	4,47 %
Vonovia	6,44 %	10,40 %
Gecina	4,76 %	6,89 %
WDP	4,39 %	6,30 %
Merlin Properties	4,35 %	4,39 %
Covivio	4,34 %	4,12 %
Aedifica	4,06 %	4,71 %
SEGRO	4,05 %	0 %
Merrialys	3,53 %	0,72 %

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.

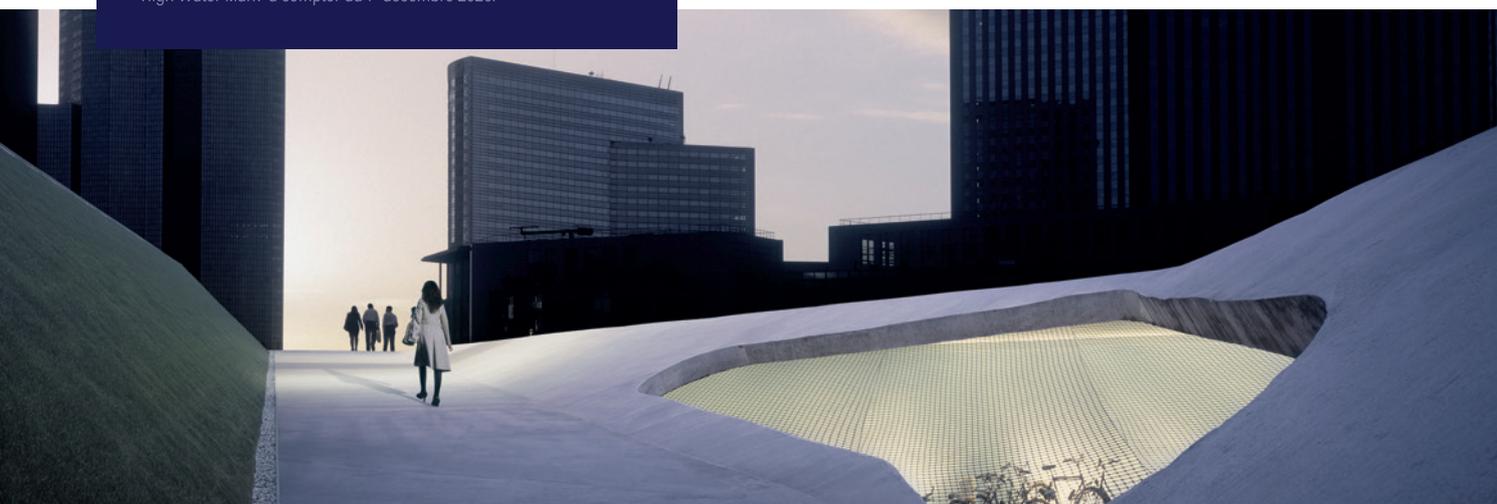
5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 29 JUILLET 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 357,0	433 531,7	6 062,0	35 018,2
Valeur liquidative (€)	1 749,34	161,88	11 170,92	110,72
Actif net (€)	156 395 686			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 29 JUILLET 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	84 %	Commerces 28 % Allemagne 20 %
Livre sterling	9 %	Logements 29 % France 21 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 15 % Espagne 11 %
Couronne suédoise	1 %	Logistiques 15 % Royaume-Uni 10 %
Autres	2 %	Autres 13 % Autres 38 %

(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	21 %
Social	54 %
Environnement	44 %
Profil de risque ESG	37 %



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 %

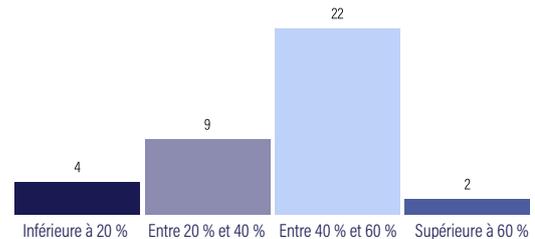
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Corestate	59 %	100 %	80 %	76 %
Demire	50 %	73 %	100 %	75 %
TAG	59 %	24 %	68 %	56 %
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).

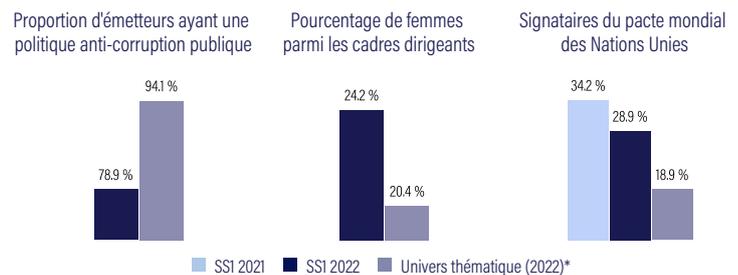
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

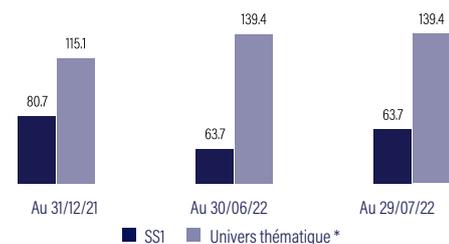


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 29/07/2022. 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 août 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

