



Reporting Mensuel

Au 31 août 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

PATIENCE EST MÈRE DE TOUTES LES VERTUS

La priorité des banques centrales des grands pays développés demeure de contrer les pressions sur les prix et de resserrer les conditions de financement à un rythme soutenu. Les baisses de taux espérées par les marchés financiers dans la première partie du mois dans un contexte de ralentissement économique, qui sera particulièrement marqué en Europe, se sont donc évaporées. Après un très fort retour positif, les foncières dans cet environnement ont à nouveau baissé, proches de leurs plus bas annuels de fin juin. Sofidy Sélection 1 a fait mieux que son indice de référence avec une baisse depuis le début de l'année de 22,5 % (part P) contre 23,7 % pour son indice de référence.

Nous sommes convaincus de la capacité de rebond des foncières qui ont globalement affiché d'excellents résultats semestriels où se distinguaient les premiers effets de l'indexation et la résistance des valorisations d'actifs par les experts.

Grâce à une poche de liquidité importante (8,3 % à fin août), nous essayons avec discipline de tirer profit des variations de cours à la baisse sur certains titres qui se distinguent par leurs qualités bilantielles, des dividendes résilients (le rendement brut sur dividende 2021 de votre fonds est de 4,1 %) et une prime de risque excessive.

La stabilisation des conditions de financement, inéluctable dans les mois à venir à mesure que l'inflation ralentira se traduira selon nous par un fort rebond du segment des foncières cotées, favorisées par la bonne résistance structurelle de leur activité et l'écartement excessif entre les marchés d'investissement physique et les cours de bourse.

À signaler qu'Unibail Rodamco Westfield (6,5 % de rendement implicite des actifs aux cours actuels) qui demeure la première position de votre fonds a pu céder le 25 août dernier le centre commercial Santa Anita en Californie pour 540 M USD (265 M USD pour sa quote-part) à un investisseur privé avec un taux de capitalisation inférieur à 6 %. Cette transaction, la plus importante sur ce segment aux Etats-Unis depuis 2018 illustre le maintien d'une activité élevée en termes d'investissement immobilier, sous l'effet en particulier d'acheteurs collecteurs récurrents d'épargne et/ou faiblement endettés.

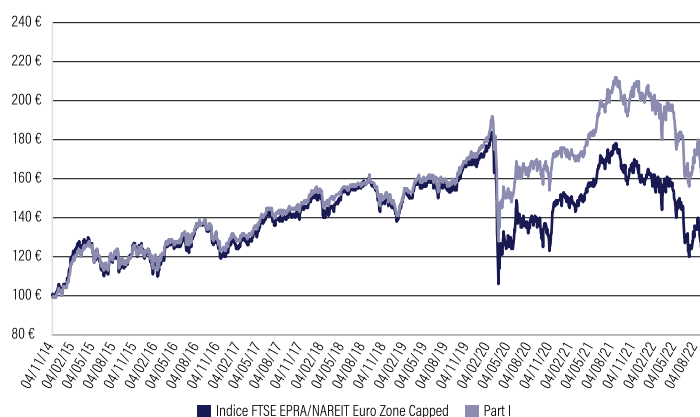
Achévé de rédiger le 5 septembre 2022,

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 31 août 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></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								
	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	-29,3%	-22,9%	-23,7%	-22,7%	-23,1%
Volatilité	23,6%	20,3%	20,3%	20,3%	20,3%
Ratio de Sharpe	-	-1,10	-1,14	-1,09	-1,11
Tracking error (risque relatif)	-	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Alpha	-	1,9%	1,1%	2,1%	1,7%
Bêta	-	0,84	0,84	0,84	0,84

* 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⁾													2022 YTD				
	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	+49,1 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-2,4 %	-2,2 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,2 %	-13,6 %	+10,4 %	-7,9 %				-22,5 %
Indice	+23,6 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %	-9,1 %				-23,7 %
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	149,12				149,12

	Depuis l'origine ⁽¹⁾													2022 YTD				
	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	+61,3 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %	-7,8 %					-21,9 %
Indice	+23,6 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %	-9,1 %				-23,7 %
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	1 613,09				1 613,09

	Depuis l'origine ⁽²⁾													2022 YTD				
	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	+3,0 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %	-7,8 %				-21,8 %
Indice	-21,5 %	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %	-9,1 %				-23,7 %
VL (€)	10 000,00		9 006,08	11 172,77	11 172,77	13 170,38	12 865,91	12 519,35	12 179,40	11 684,31	10 108,92	11 170,92	10 304,13					10 304,13

	Depuis l'origine ⁽³⁾													2022 YTD				
	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	+2,1 %	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-2,4 %	-2,1 %	-0,7 %	-2,8 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %	-7,8 %				-22,0 %
Indice	-20,9 %	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %	-1,6 %	-0,5 %	-5,1 %	-2,0 %	-16,3 %	+10,2 %	-9,1 %				-23,7 %
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	102,08				102,08

(1) Depuis le 04/11/2014.

(2) Depuis le 26/07/2018.

(3) Depuis le 19/07/2018

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 31 AOÛT 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	9,10 %	7,58 %
Klepierre	6,96 %	4,47 %
Vonovia	6,16 %	10,40 %
Gecina	4,58 %	6,89 %
WDP	4,35 %	6,30 %
Covivio	4,25 %	4,12 %
Aedifica	4,15 %	4,71 %
Merlin Properties	4,10 %	4,39 %
SEGRO	3,66 %	0 %
Mericalys	3,63 %	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.

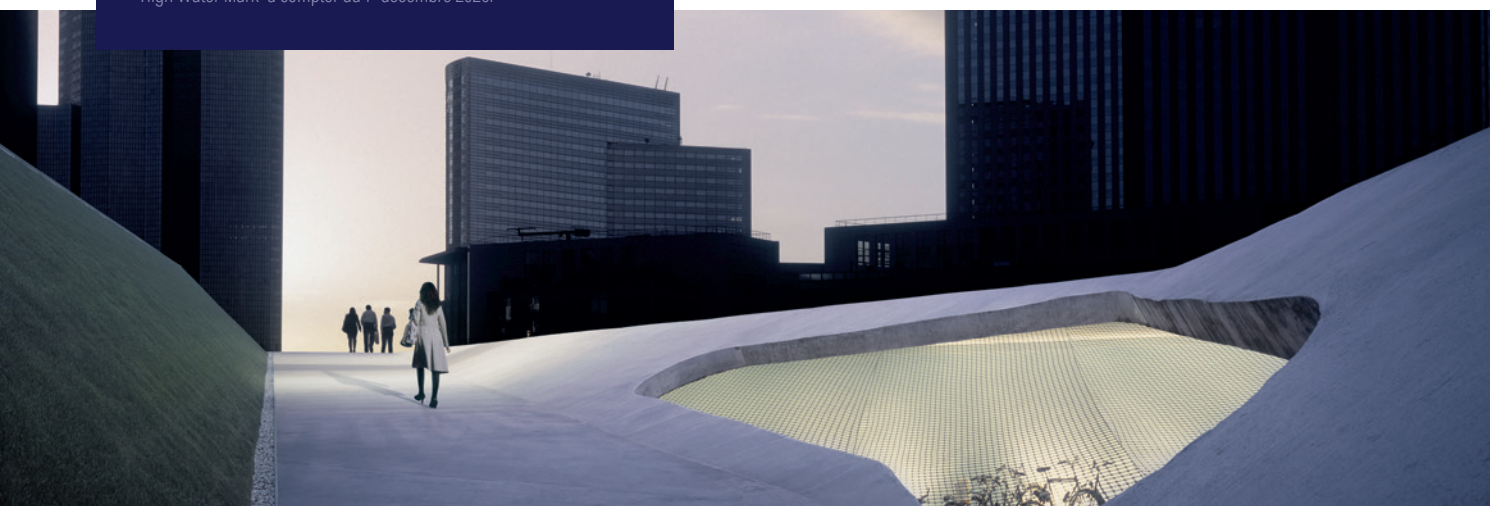
5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 31 AOÛT 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 854,1	430 974,3	6 062,0	34 966,9
Valeur liquidative (€)	1 613,09	149,12	10 304,13	102,08
Actif net (€)	144 584 845			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 AOÛT 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾		
Euros	83 %	Commerces	30 %	Allemagne	19 %
Livre sterling	9 %	Logements	29 %	France	22 %
Dollar américain	4 %	Bureaux	15 %	Espagne	11 %
Couronne suédoise	1 %	Logistiques	15 %	Royaume-Uni	10 %
Autres	3 %	Autres	11 %	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	22 %
Social	55 %
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 %

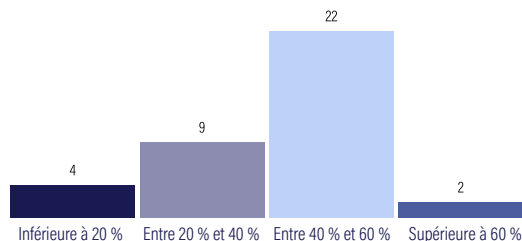
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

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

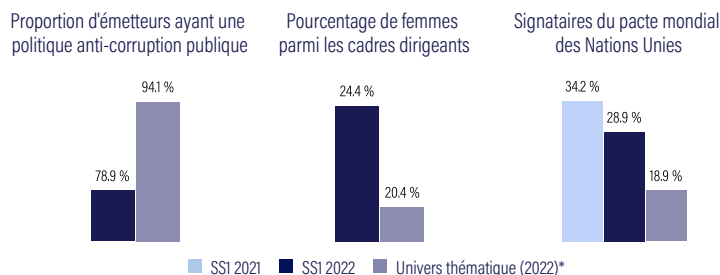
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

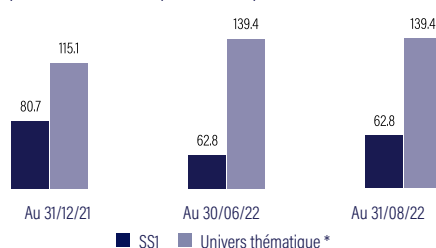


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 1 775 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 31/08/2022. 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 septembre 2022. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évy 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 Évy | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332 | 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy Cedex | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

