



Reporting Mensuel

Au 30 septembre 2022

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.



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

VERS LE POINT BAS

Après un recul de -35,1 % depuis le début de l'année (et de -33 %* de votre fonds pour sa part P), le secteur des foncières affiche des niveaux de valorisation qui nous semblent déjà anticiper largement l'accélération encore à venir des hausses de taux. La différenciation en termes de qualité bilantielle et de capacité d'imposer durablement l'indexation aux locataires sera clef dans la sélection des valeurs à privilégier. La stabilisation à venir des anticipations de taux longs dans un contexte récessionniste entraînera à notre sens un rebond du secteur.

Les politiques budgétaires expansionnistes (bouclier énergétique, financement de la transition énergétique, hausse des dépenses militaires) devraient limiter la force de la récession économique dans le monde développé et encourager un rythme d'inflation sous-jacente durablement supérieure à 2 %. Les banques centrales n'en seront que plus volontaires à maintenir un rythme soutenu de hausse des taux d'ici à la fin de l'année. **Cela favorisera in fine une stabilisation des perspectives de taux longs créant les conditions d'un rebond des valeurs foncières.**

La valorisation des foncières intègre en effet largement selon nous le potentiel de progression des taux longs avec un taux implicite de valorisation de leurs actifs pour les foncières européennes de 5,2 % (source Kempen) aux cours actuels. A court terme, **la moitié des foncières ont des échéances de dettes après 2024** (source sociétés) et l'essentiel de leur endettement est à taux fixe, ce qui signifie que les hausses de taux ne seront pas visibles dans leurs résultats. En outre, **l'effet positif de l'indexation** va selon nous accélérer et sera visible dans les résultats du T3 à venir dans les prochains jours. Nous estimons que ces derniers seront en outre marqués par l'affichage de **nouvelles cessions à des valeurs supérieures à ce qu'impliquent les cours de bourse**. Enfin, le rendement du dividende ressort pour les foncières continentales à 6 % (brut de fiscalité) en moyenne aujourd'hui et assure ainsi une bonne protection contre la tentation des marchés obligataires.

Notre politique de gestion est fondée sur une analyse croisée des situations bilantielles, de la capacité à imposer l'indexation aux locataires qui permet de détecter le cas échéant des niveaux de valorisation attractifs. **Nous sommes surpondérés en commerce et segments de croissance structurelle (en particulier sur le segment du stockage pour les particuliers) et fortement sous pondérés en valeurs de logement.**

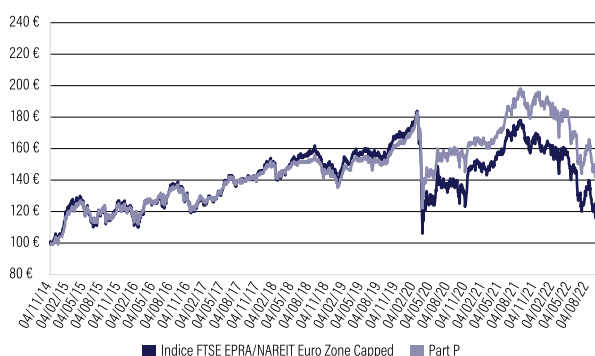
Achévé de rédiger le 11 octobre 2022,

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 30 septembre 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
Directeur de la gestion Actions



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	-39,9 %	-33,3 %	-34,0 %	-33,1 %	-33,4 %
Volatilité	17,1 %	14,5 %	14,4 %	14,5 %	14,6 %
Ratio de Sharpe	-	-2,26	-2,32	-2,25	-2,27
Tracking error (risque relatif)	-	4,4 %	4,5 %	4,4 %	4,4 %
Alpha	-	-0,2 %	-1,2 %	0,0 %	-0,3 %
Bêta	-	0,83	0,82	0,83	0,83

*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⁽⁴⁾

	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	+29,0 %	+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 %	-13,5 %					-33,0 %
Indice	+5,2 %	+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 %	-14,9 %					-35,1 %
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	149,12	129,01					129,01
	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	+39,7 %	+17,5 %	-7,9 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %	-7,8 %	-13,4 %					-32,4 %
Indice	+5,2 %	+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 %	-14,9 %					-35,1 %
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	1 613,09	1 396,83					1 396,83
	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	-10,7 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %	-7,8 %	-13,4 %					-32,2 %
Indice	-33,2 %	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 %	-14,9 %					-35,1 %
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	10 304,13	8 925,25					8 925,25
	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	-11,6 %	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 %	-13,4 %					-32,5 %
Indice	-32,7 %	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 %	-14,9 %					-35,1 %
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	102,08	88,38					88,38

(1) Depuis le 04/11/2014.

(2) Depuis le 26/07/2018.

(3) Depuis le 19/07/2018

(4) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 30 SEPTEMBRE 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	9,17 %	7,68 %
Klepierre	7,49 %	4,07 %
Gecina	5,74 %	7,10 %
Aedifica	4,60 %	3,91 %
Merlin Properties	4,13 %	3,99 %
Mercialys	3,98 %	0,87 %
Vonovia	3,75 %	9,88 %
LEG Immobilien	3,55 %	8,15 %
Covivio	3,34 %	4,20 %
Carmila	3,26 %	1,41 %

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.

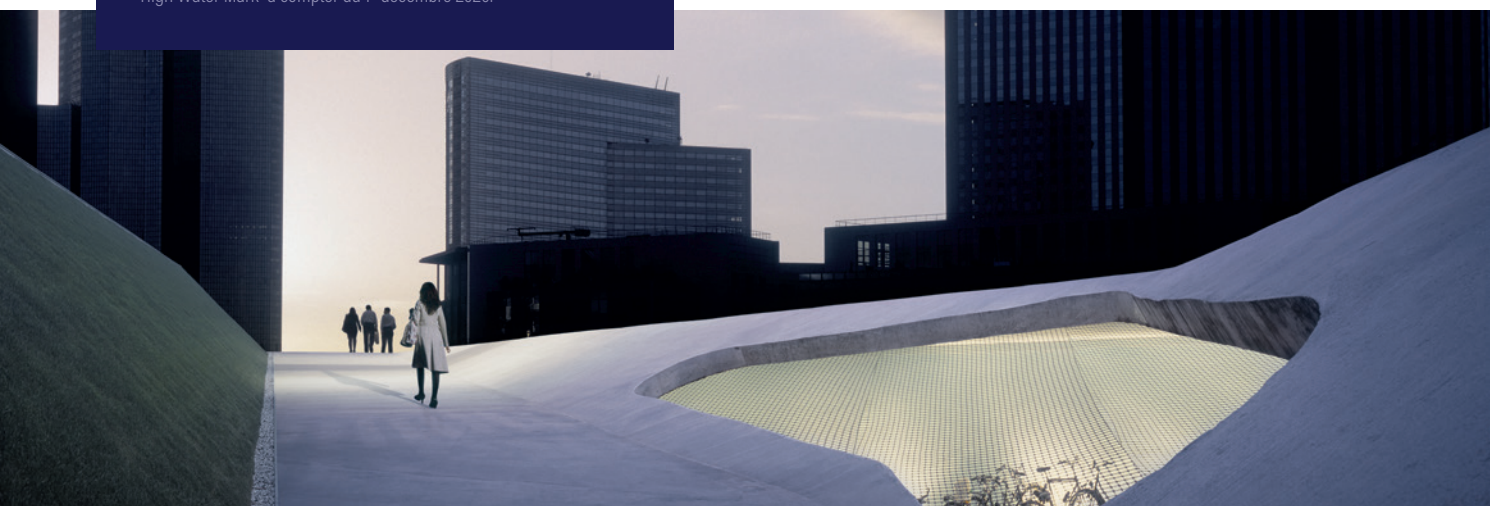
5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 30 SEPTEMBRE 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 815,6	430 677,9	6 169,5	16 265,0
Valeur liquidative (€)	1 396,83	129,01	8 925,25	88,38
Actif net (€)	124 380 024			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 SEPTEMBRE 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾		
Euros	85 %	Commerces	33 %	Allemagne	18 %
Livre sterling	8 %	Logements	27 %	France	24 %
Dollar américain	5 %	Bureaux	16 %	Espagne	11 %
Couronne norvégienne	1 %	Logistiques	12 %	Royaume-Uni	9 %
Autres	1 %	Autres	12 %	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	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 %
The Unite Group	27 %	62%	0%	23%
Covivio	14 %	5 %	29 %	18 %
Big Yellow	9 %	86 %	5 %	23 %

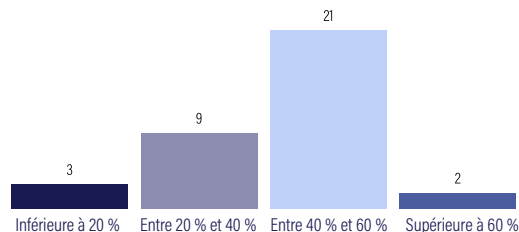
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	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).

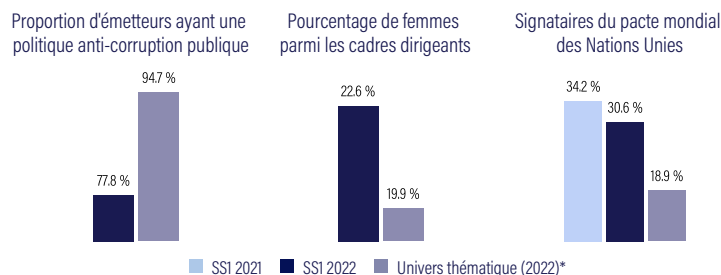
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

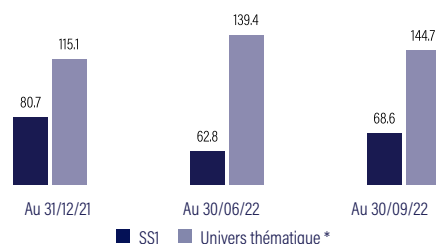


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 1 779 valeurs au 30/09/2022. Le taux de couverture de l'univers est de 95,7 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 74,0 % 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 30/09/2022. 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 octobre 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

