



Reporting Mensuel

Au 30 novembre 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

ET LA LUMIERE FUT

La multiplication ces dernières semaines d'augmentations de capital et d'émissions obligataires nous ont favorablement surpris car ils démontrent la disponibilité des capitaux et l'acceptation de la réalité des marchés par les sociétés foncières. La réaffirmation, en outre, par certaines d'entre elles de la nécessité de réduire les niveaux d'endettement dans un contexte de baisse modérée mais amorcée des valeurs d'actifs, déjà largement prise en compte par les cours de bourse, va également dans le bon sens.

Les acteurs de la logistique immobilière Catena, Intervest, Montea, VGP et WDP ont réalisé des augmentations de capital acceptant ainsi des décotes plus ou moins significatives par rapport aux valeurs d'expertise de leurs patrimoines. Certaines d'entre elles (WDP, Montea au moins) n'y étaient pas absolument contraintes par leur situation bilantielle mais ont préféré saisir la fenêtre tant qu'elle est encore disponible.

La nécessité de réduire les niveaux d'endettement a également conduit certains acteurs à, 1) annoncer réduire ou supprimer la distribution de dividendes au titre de 2022 (Castellum, LEG Immobilien, TAG Immobilien), 2) émettre de nouvelles obligations (ou mettre en place des financements bancaires longs) à des conditions forcément dégradées par rapport à leur niveau il y a un an pour rembourser certaines tranches arrivant bientôt à maturité et allonger la durée résiduelle de leur dette (Merlin Properties, Segro, Vonovia, WDP), 3) annoncer ne pas rembourser des notes perpétuelles (Aroundtown, GrandCity), une première pour le secteur, ou négocier avec certains porteurs obligataires pour convertir leurs créances en parts de capital (Adler). À noter que WDP a été en mesure de conclure un crédit syndiqué avec un consortium de banques de 440 M€ pour une durée de sept ans au taux exceptionnellement favorable de 1.5% grâce à une pré-couverture conclue en janvier 2022.

Enfin, alors que le discours général des foncières pointait vers une stabilité des expertises (effet de l'indexation compensant l'augmentation des taux de capitalisation), les managements d'Icade et de Covivio ont indiqué publiquement que les expertises de fin d'année devraient reculer (6 à 8 % pour le patrimoine de bureaux d'Icade, -3 à 4 % pour le patrimoine de bureaux de Covivio sur le second semestre).

Cette prise en compte de la réalité permettra aux foncières engagées en ce sens de s'adapter plus rapidement à l'environnement de taux d'intérêt profondément bouleversé que nous connaissons depuis le début de l'année.

Au plan boursier, nous réitérons notre conviction que la **valorisation historiquement basse du secteur** (35 % de décote sur ANR 2022²; rendement implicite des actifs au cours de bourse actuel : 5%, Europe continentale estimation Kempen) constitue **un vrai point d'entrée dans un environnement de ralentissement économique** qui sera peut-être, malgré les plans de soutien publics, plus marqué qu'escompté en Europe, favorisant un recul de l'inflation (qui restera cependant structurellement plus élevée que l'objectif de 2% des banques centrales **accentuant l'avantage de l'indexation des loyers permise contractuellement par les baux**) et une **détente des taux longs**.

En termes d'allocation par segment, nous avons commencé à réduire notre surpondération en foncières de commerce, relevé notre exposition au segment du logement très corrélé au niveau des taux longs et accentué notre positionnement offensif sur les segments alternatifs (Logistique, stockage pour les particuliers, résidences étudiantes, actifs technologiques).

On observe une légère variation sur la note ESG globale du fond pour le mois de novembre : elle passe de 36% à 37%. Ceci s'explique principalement par la variation de la note sociale qui est passée de 53% à 54% du fait de l'entrée en portefeuille du titre de foncière américaine spécialisée dans la logistique du froid Americold qui se caractérise à la fois par un manque de transparence (nombre d'heures de formation des employés et écart salarial Femmes/Hommes non communiqués) et par une mauvaise notation sur le point de l'égalité Femmes/ Hommes, les premières étant sous représentées dans les organes d'administration.

Achévé de rédiger le 6 décembre 2022,

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian

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: #f4a460;"></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*

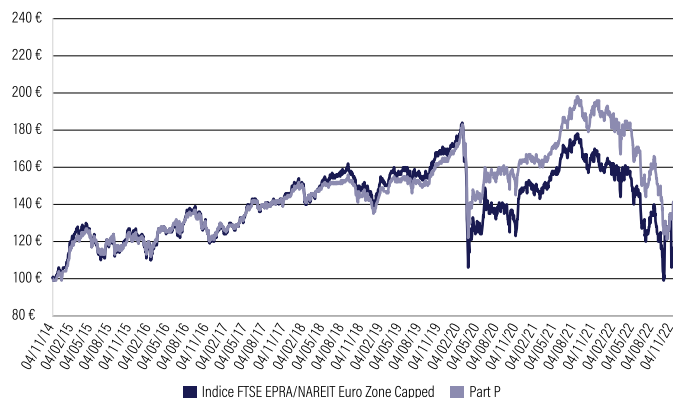
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-30,7 %	-27,4 %	-28,2 %	-27,2 %	-27,5 %
Volatilité	27,9 %	23,3 %	23,3 %	23,3 %	23,3 %
Ratio de Sharpe	-	-1,17	-1,20	-1,16	-1,17
Tracking error (risque relatif)	-	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %
Alpha	-	-2,2 %	-3,0 %	-2,0 %	-2,4 %
Bêta	-	0,82	0,82	0,82	0,82

*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.

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 30 novembre 2022 | base 100 au 4 novembre 2014



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

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	+35,2 %	+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 %	+3,9 %	+0,9 %		-29,7 %
Indice	+10,3 %	+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 %	+2,9 %	+1,9 %		-31,9 %
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	134,04	135,24		135,24
Part I	+46,7 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %	-2,1 %	-0,6 %	-2,7 %	-4,1 %	-13,5 %	+10,5 %	-7,8 %	-13,4 %	+4,0 %	+1,0 %		-29,0 %
Indice	+10,3 %	+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 %	+2,9 %	+1,9 %		-31,9 %
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	1 452,64	1 466,96		1 466,96
Part GI	-6,2 %	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 %	+4,0 %	+1,0 %		-28,8 %
Indice	-30,0 %	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 %	+2,9 %	+1,9 %		-31,9 %
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	9 284,60	9 378,86			9 378,86
Part C	-7,2 %	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 %	+4,0 %	+1,0 %		-29,1 %
Indice	-29,4 %	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 %	+2,9 %	+1,9 %		-31,9 %
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	91,89	92,78			92,78

(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 NOVEMBRE 2022

Fonds	Indice	
Unibail Rodamco	9,41 %	8,67 %
Klepierre	8,82 %	4,78 %
Gecina	6,16 %	7,87 %
Merlin Properties	5,60 %	4,28 %
LEG Immobilien	5,29 %	7,71 %
Vonovia	4,86 %	9,99 %
Aedfica	3,95 %	3,56 %
Covivio	3,61 %	4,49 %
Mercialys	3,29 %	0,98 %
Segro	3,12 %	0,00 %

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 NOVEMBRE 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	9 739,0	438 078,3	6 683,3	16 494,5
Valeur liquidative (€)	1 466,96	135,24	9 378,86	92,78
Actif net (€)	137 747 399			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 NOVEMBRE 2022


Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	86 %	Commerces 33 % France 24 %
Livre sterling	9 %	Logements 26 % Allemagne 18 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 16 % Espagne 13 %
Couronne norvégienne	1 %	Logistiques 11 % Royaume-Uni 10 %
Autres	0 %	Autres 14 % 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	22 %
Social	54 %
Environnement	42 %
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 %
The Unite Group	27 %	62%	0%	23%
Covivio	14 %	5 %	29 %	18 %
Big Yellow	9 %	86 %	5 %	23 %

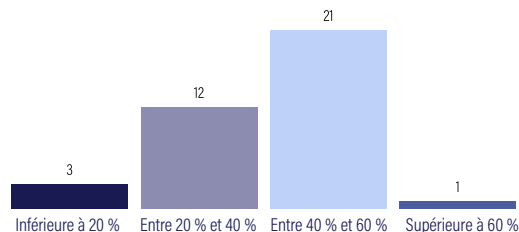
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Corestate	59 %	100 %	80 %	76 %
Americold	25 %	100 %	64 %	59 %
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).

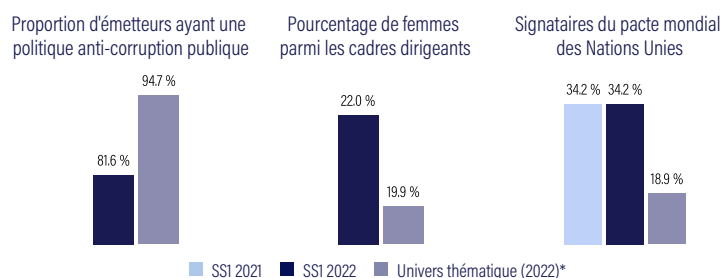
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

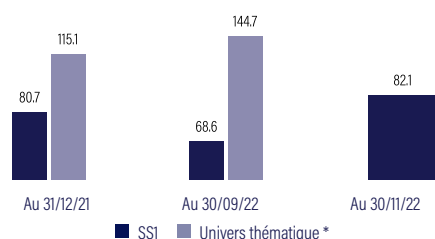


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 31/11/2022. 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 décembre 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

