



Reporting Mensuel

Au 30 décembre 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

2023 ANNUS MIRABILIS ?

L'immobilier coté a massivement sous performé en 2022 avec un recul de 32,6 % (indice EPRA eurozone dividende net réinvesti) vs -10,6 % pour l'Eurostoxx 600. Votre fonds (part P) ayant reculé au final de 30,6 %. La remontée rapide des taux d'intérêt explique cette contreperformance alors que la bonne protection des loyers contre l'inflation n'a eu aucun effet. Un scénario de poursuite du ralentissement de l'inflation et de récession économique nous paraît le plus plausible pour 2023 ce qui favorisera une détente des taux longs et une poursuite du rebond des foncières cotées entamé depuis la mi-octobre.

A noter que la corrélation négative du secteur avec les taux d'intérêt a été quasi parfaite en 2022 (-0,94 entre l'indice EPRA et le swap 5ans vs -0,62 sur une période de cinq ans). La poursuite de cette tendance sera favorable pour le secteur en 2023 compte tenu de sa faible valorisation (34 % de décote de l'ANR 2022^e, rendement implicite des actifs de 5,3 %, données Kempen).

Notre stratégie d'investissement est fondée sur une repondération sélective du segment résidentiel (corrélation encore plus importante avec les taux, marchés de financements ouverts pour ces acteurs traditionnellement plus endettés, secteur plus résilient en cas de récession), une focalisation sur les sociétés à même d'imposer durablement des hausses de loyers (logistique urbaine, stockage pour les particuliers, résidences étudiantes, commerce de flux) et une attention forte à la qualité bilantielle (privilégiant les noms doués d'une capacité élevée à préserver leurs notations financières Investment Grade)

La note ESG du fond est passée de 37 % à 34 % entre novembre et décembre : ceci s'explique principalement par l'amélioration de la note sociale qui est passée de 54 % à 47 % entre les deux mois. La mise à jour annuelle des grilles internes d'analyse ESG a permis l'amélioration du scoring social de certains titres notamment :

- Arima dont la note est passée de 41% à 27% ;
- Xior de 52% à 24% ;
- LEG de 38 % à 5% ;
- Unibail qui passe 100% à 91%.

Ces titres ont vu leurs notes progresser du fait de l'amélioration de leur politique sociale avec l'augmentation de l'investissement dans la formation des employés et l'amélioration de la politique de diversité au sein des postes de direction.

Achévé de rédiger le 12 janvier 2023,

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 style="background-color: #f4a460;"></td> <td></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*

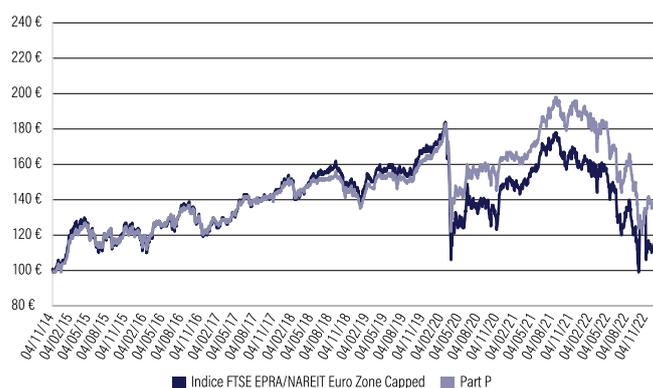
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-32,6 %	-29,8 %	-30,6 %	-29,6 %	-30,0 %
Volatilité	28,9 %	24,1 %	24,1 %	24,1 %	24,1 %
Ratio de Sharpe	-	-1,24	-1,27	-1,23	-1,25
Tracking error (risque relatif)	-	7,1 %	7,1 %	7,1 %	7,1 %
Alpha	-	-3,2 %	-4,0 %	-3,0 %	-3,4 %
Bêta	-	0,82	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 décembre 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
Part P	+33,5 %	+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 %	-1,3 %	-30,6 %
Indice	+9,2 %	+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 %	+2,9 %	+1,9 %	-0,9 %	-32,6 %
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	133,53	133,53

	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
Part I	+45,0 %	+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 %	-1,2 %	-29,8 %
Indice	+9,2 %	+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 %	+2,9 %	+1,9 %	-0,9 %	-32,6 %
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	1 449,74	1 449,74

	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
Part GI	-7,3 %	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 %	-1,1 %	-29,6 %
Indice	-30,6 %	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 %	-0,9 %	-32,6 %
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	9 271,40	9 271,40	9 271,40

	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
Part C	-8,3 %	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 %	-1,2 %	-30,0 %
Indice	-30,1 %	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 %	-0,9 %	-32,6 %
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	91,68	91,68	91,68

(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 DÉCEMBRE 2022

Fonds	Indice	
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,03 %	8,61 %
LEG IMMOBILIEN AG	7,11 %	6,97 %
KLEPIERRE	6,10 %	5,96 %
GECINA NOMINATIVE	5,43 %	8,15 %
VONOVIA SE	5,30 %	9,73 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,83 %	4,01 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,68 %	4,12 %
COVIVIO SA	3,81 %	4,03 %
AEDIFICA SA	3,78 %	4,03 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,48 %	1,43 %

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 DÉCEMBRE 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 382,2	488 887,6	6 700,5	16 581,1
Valeur liquidative (€)	1 449,74	133,53	9 271,40	91,68
Actif net (€)	145 428 360			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 DÉCEMBRE 2022

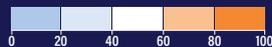
Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	87 %	Logements 31 % France 21 %
Livre sterling	8 %	Commerces 26 % Allemagne 22 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 16 % Espagne 12 %
Couronne norvégienne	1 %	Logistiques 13 % Royaume-Uni 9 %
Autres	0 %	Autres 14 % Autres 36 %

(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	47 %
Environnement	41 %
Profil de risque ESG	34 %



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 %
Deutsche Wohnen	22 %	0 %	12 %	12 %

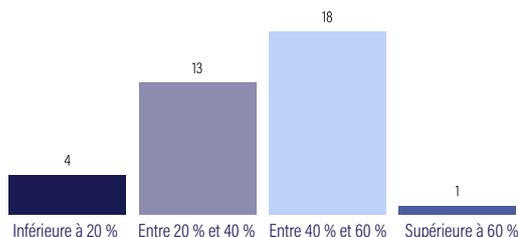
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	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).

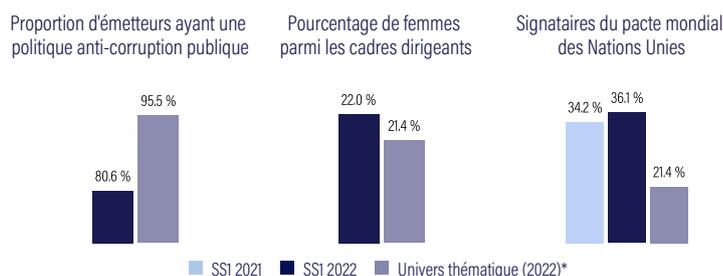
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

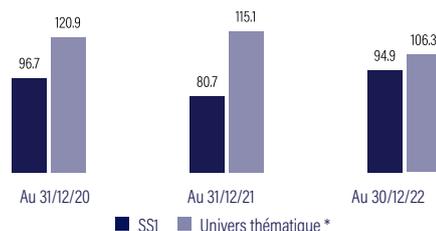


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 1 432 valeurs au 30/12/2022. Le taux de couverture de l'univers est de 94,8 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 72,7 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 87 % 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 30/12/2022. 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 janvier 2023. 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 Evry | 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

SOFIDY
SELECTION 1
FCP
L'IMMOBILIER EUROPÉEN

