



Reporting Mensuel

Au 31 janvier 2023

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

Départ en fanfare

Après un recul de 32,59 % (indice EPRA eurozone dividende net réinvesti) en 2022, les foncières ont rebondi de 10,6 % en janvier, surperformant ainsi largement le marché des actions (+6,7 % pour l'Eurostoxx 600). Le ralentissement de l'inflation et l'anticipation d'un assouplissement de la politique des banques centrales justifient ce mouvement sur un secteur toujours hautement corrélé à l'évolution des taux d'intérêt. Votre fonds (part P) a pour sa part progressé de 9,7 %.*

Nous anticipons une poursuite de ce rebond dans le courant de l'année même si la persistance de tensions salariales favorisera selon nous une volatilité élevée quant aux anticipations de taux.

La valorisation boursière du secteur à fin 2022 (34 % de décote de l'ANR 2022*, rendement implicite des actifs de 5,3 %, données Kempen, soit le plus bas niveau depuis 2008), induisait une baisse de 20 % de la valeur des actifs (baisse nécessaire pour ramener les ANRs au niveau des cours de bourse). Une anticipation d'une baisse de 10 % de la valeur des actifs physiques à fin 2023 (par rapport au niveau initial à mi 2022) nous paraît à date plus réaliste toute chose égales par ailleurs. Sur cette base, nous estimons qu'il y a toujours un potentiel de rebond malgré le rallye déjà constaté (environ 25 % au total par rapport au niveau de fin d'année dernière).

Les publications de résultats permettront d'observer l'évolution de l'indexation des loyers et la capacité des bailleurs à les maintenir sur le moyen terme. Nous surveillerons avec attention également les baisses de valeurs par segments, leur impact sur l'endettement et les mesures correctives qu'elles nécessiteront (éventuelle diminution des dividendes, cessions, augmentation de capital).

Nous avons mis en œuvre au cours des premières semaines de l'année une repondération sélective du segment résidentiel (surtout axée sur LEG et TAG Immobilien) au sein de votre fonds nous amenant à une exposition neutre par rapport à son poids dans l'indice. À l'inverse, nous avons réduit notre exposition aux valeurs américaines et britanniques (notre univers sur ces zones étant axé exclusivement sur des titres présents sur des segments d'activité alternatifs peu ou pas représentés en zone euro.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 8 février 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	Parts P, I, C et GI	
	1	2 3 4 5 6 7
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

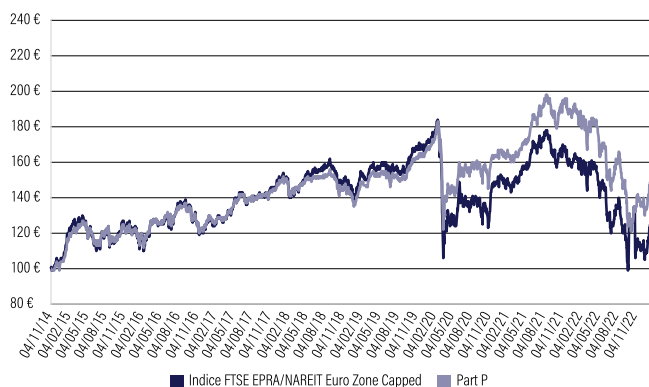
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-25,3 %	-21,2 %	-22,1 %	-20,9 %	-21,4 %
Volatilité	29,5 %	24,5 %	24,5 %	24,5 %	24,5 %
Ratio de Sharpe	-	-0,87	-0,91	-0,86	-0,88
Tracking error (risque relatif)	-	7,1 %	7,1 %	7,1 %	7,1 %
Alpha	-	-0,6 %	-1,4 %	-0,3 %	-0,7 %
Bêta	-	0,82	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 31 janvier 2023 | 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⁾	2018	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Jun 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 YTD	
Part P	+46,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %													+9,6 %
Indice	+20,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %													+10,6 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33													146,33

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2018	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Jun 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 YTD	
Part I	+59,0 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %													+9,7 %
Indice	+20,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %													+10,6 %
VL (€)	1 000,00	1 418,60	1 755,60	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 590,20													1 590,20

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2018 ⁽²⁾	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Jun 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 YTD	
Part GI	+1,7 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %													+9,7 %
Indice	-23,3 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %													+10,6 %
VL (€)	10 000,00	9 006,08	11 172,77	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 172,79													10 172,79

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2018 ⁽³⁾	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Jun 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 YTD	
Part C	+0,5 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %													+9,7 %
Indice	-22,6 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %													+10,6 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54													100,54

(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 31 JANVIER 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,79 %	9,47 %
LEG IMMOBILIER AG	9,27 %	7,41 %
VONOVIA SE	6,61 %	10,33 %
KLEPIERRE	6,04 %	5,82 %
GECINA NOMINATIVE	5,61 %	8,40 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,33 %	4,05 %
COVIVIO SA	4,30 %	4,14 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,76 %	3,70 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,59 %	1,38 %
AEDIFICA SA	3,55 %	3,87 %

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 JANVIER 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	12 625,6	490 979,8	6 927,4	20 216,1
Valeur liquidative (€)	1 590,20	146,33	10 172,79	100,54
Actif net (€)	164 427 287			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 JANVIER 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	89 %	Logements 33 % Allemagne 27 %
Livre sterling	7 %	Commerces 24 % France 21 %
Dollar américain	3 %	Bureaux 17 % Espagne 10 %
Couronne norvégienne	1 %	Logistiques 11 % Royaume-Uni 8 %
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	45 %
Environnement	42 %
Profil de risque ESG	35 %



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 %
Covivio	14 %	5 %	29 %	18 %
Deutsche Wohnen	22 %	0 %	12 %	12 %
The Unite Group	27 %	62 %	0 %	23 %

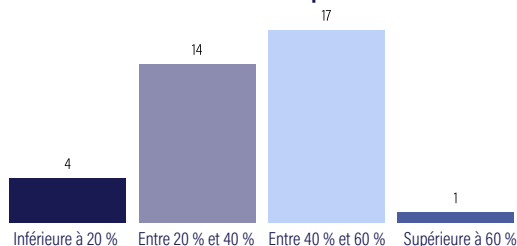
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	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 %
Self Storage Group	25 %	57 %	83 %	54 %

(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).

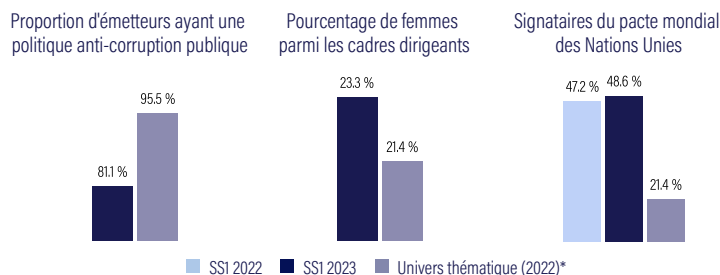
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

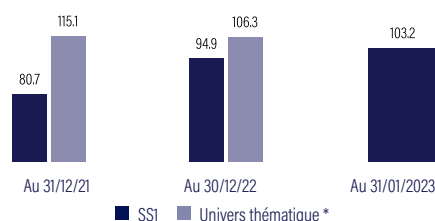


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 31/01/2023. 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 février 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 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

