



Reporting Mensuel

Au 28 février 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

Souffle court !

Après leur forte avancée de janvier, les foncières ont modestement corrigé de -0,7 % en février (contre -0,3 % pour votre fonds, part P) dans un contexte économique marqué par la résilience de la croissance et de l'inflation cœur et un décalage des anticipations de détente des taux longs. Nous maintenons que la valorisation boursière du secteur sur-anticipe les perspectives de recul de la valorisation des actifs immobiliers. Mais nous sommes déçus par le manque de ressort stratégique d'un certain nombre d'acteurs, en particulier de ceux qui affichent des bilans solides et pourraient entamer une stratégie de reconquête.*

La majorité des foncières européenne a désormais publié leurs résultats (hormis les foncières Allemandes qui représentent 30% de l'indice) et le verdict est pour le moment sans surprise : les résultats sont bons, les valeurs baissent timidement et les perspectives 2023 sont prudentes.

En 2022, l'opérationnel a bien été porté par la croissance organique des loyers elle-même tirée par l'indexation (qui devrait même accélérer dans les prochains trimestres). L'augmentation des coûts de financement est certes perceptible mais reste contenue à quelques dizaines de points de base tant les foncières avaient travaillé leurs passifs pendant la période faste des taux négatifs. Finalement, beaucoup d'entre-elles affichent une croissance de leurs résultats nets récurrents de l'ordre de 5 % en 2022 et les propositions de dividendes suivent cette tendance (impliquant parfois des rendements élevés y compris pour des noms comme Klépierre ou Icade par exemple). A noter cependant à cet égard qu'un certain nombre d'entre elles avait déjà réduit ou annulé leur distribution (Unibail-Rodamco Westfield, LEG Immobilien, TAG Immobilien...).

Du côté des valorisations, la baisse est bien amorcée (-2,6 % chez URW, -2,5% chez Icade, -2,1% pour Kojamo par exemple) mais elle n'est pas systématique (+2,6% chez Aedifica, +2,4 % chez SFL, +1 % chez Carmila par exemple) et nous sommes loin en moyenne des corrections induites par les valorisations boursières actuelles (environ 20 %).

Enfin, et c'est probablement l'élément le plus décevant, la prudence est de mise pour 2023 : si, facialement, les foncières tablent sur des résultats en hausse (+2 % à +5 %), cette performance sera largement érodée par l'effet des importants programmes de cessions mis en avant. Il est indéniablement plus important aujourd'hui de rassurer les agences de notation que de faire rêver les marchés actions !

Le profil de risque ESG du fonds est passé de 35 % à 31 % entre janvier et février. Cette amélioration s'explique principalement, par la mise à jour des différentes grilles d'analyse internes par émetteur, effectuée sur le mois de février. La variation enregistrée reflète ainsi une évolution globale des politiques de durabilité des différents émetteurs en portefeuille.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 7 mars 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>Parts P, I, C et GI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: orange;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			1	2	3	4	5	6	7	Parts P, I, C et GI							
	1	2	3	4	5	6	7											
Parts P, I, C et GI																		
Éligible Assurance vie	Oui																	
Éligible PEA	Non																	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

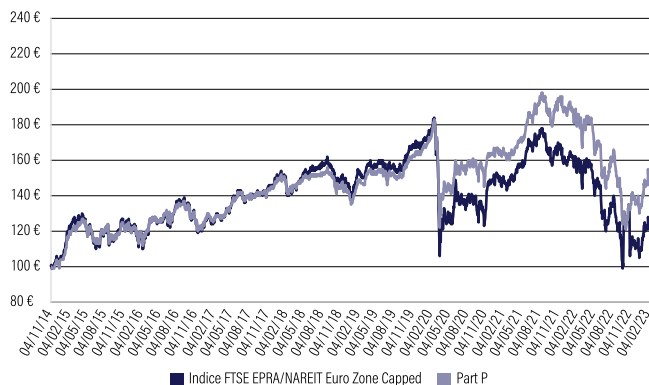
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-24,7 %	-19,7 %	-20,6 %	-19,4 %	-19,8 %
Volatilité	29,4 %	24,6 %	24,6 %	24,6 %	24,6 %
Ratio de Sharpe	-	-0,82	-0,85	-0,81	-0,82
Tracking error (risque relatif)	-	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %
Alpha	-	0,5 %	-0,4 %	0,8 %	0,4 %
Bêta	-	0,82	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 28 février 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	+45,9 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %												+9,2 %
Indice	+20,0 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %												+9,8 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88												145,88

	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	+58,7 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %												+9,4 %
Indice	+20,0 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %												+9,8 %
VL (€)	1 000,00	1 418,60	1 755,60	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 590,20	1 586,69												1 586,69

	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	+1,5 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %												+9,5 %
Indice	-23,8 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %												+9,8 %
VL (€)	10 000,00	9 006,08	11 172,77	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 172,79	10 153,11												10 153,11

	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	+0,3 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %												+9,4 %
Indice	-23,2 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %												+9,8 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31												100,31

(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 28 FÉVRIER 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,67%	9,67%
LEG IMMOBILIEN AG	9,08%	7,18%
VONOVIA SE	5,45%	9,60%
KLEPIERRE	6,32%	5,97%
GECINA NOMINATIVE	5,80%	8,51%
COVIVIO SA	4,27%	4,02%
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,44%	4,07%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,88%	3,74%
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,79%	1,42%
AEDIFICA SA	3,39%	3,88%

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 28 FÉVRIER 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 466,2	492 847,3	6 699,4	17 359,9
Valeur liquidative (€)	1 586,69	145,88	10 153,11	100,31
Actif net (€)	159 854 571			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 28 FÉVRIER 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	89 %	Logements 33 %	Allemagne 26 %	
Livre sterling	7 %	Commerces 25 %	France 21 %	
Dollar américain	2 %	Bureaux 18 %	Espagne 11 %	
Couronne norvégienne	1 %	Logistiques 10 %	Royaume-Uni 8 %	
Autres	1 %	Autres 14 %	Autres 34 %	

(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	20 %
Social	39 %
Environnement	37 %
Profil de risque ESG	31 %



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11 %	9 %	8 %	9 %
Merlin	9 %	27 %	2 %	10 %
Samhällsbygg nadsbolaget	11%	19%	10%	12%
Covivio	14 %	0 %	29 %	17 %
Deutsche Wohnen	22 %	25 %	12 %	19 %

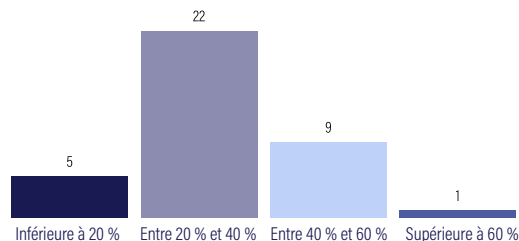
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Corestate	59 %	100 %	80 %	76 %
Inclusio	41 %	48 %	86 %	60 %
TAG	59 %	33 %	68 %	58 %
Retail estates	18 %	62 %	85 %	54 %
URW	48 %	91 %	27 %	48 %

(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).

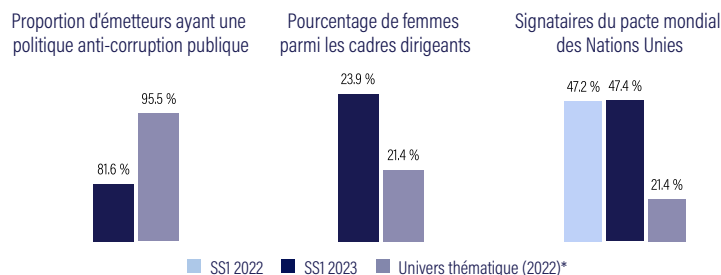
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

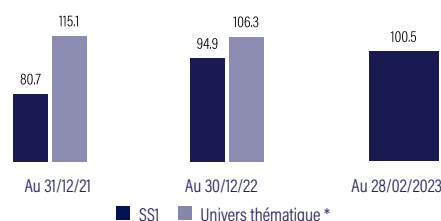


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 28/02/2023. 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 mars 2023. 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

