



Reporting Mensuel

Au 31 mars 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

Tout ce qui est excessif est insignifiant

Les craintes d'un ralentissement des financements accordés à l'immobilier commercial ont conduit à un recul de -14,2 % de l'indice des foncières cotées en zone euro en mars (faisant plus que gommer sa progression depuis le début de l'année) et à une sous performance marquée par rapport aux indices généralistes (baisse de -0,3 % du Stoxx 600 sur la même période). Votre fonds qui a baissé de -11,1 % sur le mois, a mieux résisté grâce à sa poche de liquidités (13 % de l'actif) et à sa sous pondération massive en Vonovia, la plus grosse foncière européenne présente sur le secteur du résidentiel qui a pâti de son niveau d'endettement et de la faible liquidité actuelle de son marché sous-jacent.*

Les difficultés de certaines banques régionales américaines et du Crédit Suisse nées de politiques de gestion spécifiques peu optimales ont conduit, sous l'égide des autorités publiques, à leur reprise par des acteurs plus forts.

Le marché en a conclu rapidement que les secteurs les plus capitalistiques, dont l'immobilier, risquaient de ne plus obtenir de financements et du coup de devoir se recapitaliser en vendant des immeubles à tout prix et/ou en lançant des augmentations de capital en urgence.

La mise en avant de ce scénario a d'ailleurs permis à Blackstone de lever sur les derniers mois cinquante milliards de USD sur plusieurs fonds d'immobilier physique opportunistes en attente d'investissement !

Nous ne nous inscrivons pas dans l'optique d'une disparition de la liquidité bancaire: le financement de l'immobilier commercial ne représente que 7 % de l'encours de prêts des banques européennes (source EBA), et notre stratégie d'investissement privilégie à la fois la qualité des bilans et la détention par les foncières dans lesquelles nous investissons d'actifs rares où la hausse des loyers permise par l'indexation peut être soutenue.

Sur ce type d'acteurs, sans échéance de dette non couverte à court terme, nous n'attendons pas de risque de défaut.

De plus, le niveau des valorisations des foncières cotées en zone euro constitue à nos yeux un support : avec 37 % de décote (source Kempen) sur les derniers Actifs Nets Réévalués (soit une baisse induite de 24 % des actifs immobiliers compte tenu de l'effet de levier), 5,4 % de rendement implicite des actifs détenus, des multiples de résultat (P/CF) qui ressortent à 13,3X (vs une moyenne sur dix ans de 19x, source Kepler Cheuvreux), on retrouve les niveaux observés en 2008 au moment de la faillite de Lehmann Brothers.

Notons en outre le rendement sur dividende élevé des certaines foncières solides (en brut de prélèvements, Klepierre : 8,4 %, Covivio : 7 %, Gecina et Aedifica : 5,5 %, source sociétés et Bloomberg).

Enfin, la baisse de l'inflation et la dégradation du marché du travail vont permettre d'ici à la fin de l'année une détente des taux longs qui entrainera, en toute logique, un rebond rapide d'un secteur plus dépendant à l'évolution des taux qu'à la conjoncture.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 13 avril 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*

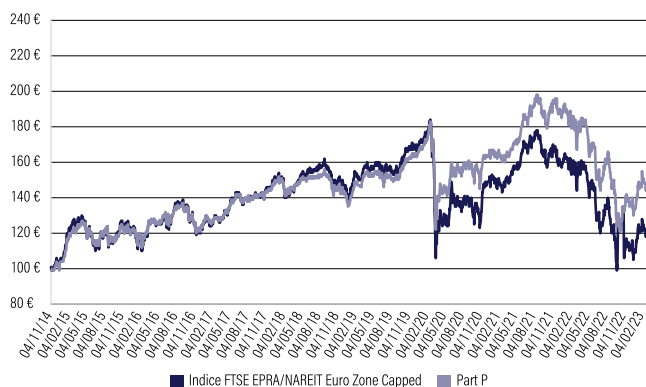
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-35,1 %	-28,1 %	-28,9 %	-27,8 %	-28,2 %
Volatilité	29,3 %	24,3 %	24,3 %	24,3 %	24,3 %
Ratio de Sharpe	-	-1,18	-1,21	-1,17	-1,19
Tracking error (risque relatif)	-	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %
Alpha	-	0,4 %	-0,4 %	0,7 %	0,3 %
Bêta	-	0,82	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 mars 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	+29,7 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %											-2,9 %
Indice	+2,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %											-5,8 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88	129,68											129,68
Part I	+41,2 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %											-2,6 %
Indice	+2,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %											-5,8 %
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	1 411,79											1 411,79
Part GI	-9,6 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %											-2,5 %
Indice	-34,7 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %											-5,8 %
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	9 036,57											9 036,57
Part C	-10,8 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %											-2,7 %
Indice	-34,1 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %											-5,8 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31	89,23											89,23

(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 MARS 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,30 %	8,72 %
KLEPIERRE	6,82 %	6,77 %
LEG IMMOBILIER AG	6,00 %	5,79 %
GECINA NOMINATIVE	5,00 %	8,16 %
VONOVIA SE	4,38 %	9,23 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,26 %	4,42 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,23 %	4,18 %
COVIVIO SA	4,08 %	4,01 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,41 %	1,52 %
AEDIFICA SA	3,19 %	4,27 %

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 MARS 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 625,2	493 326,4	11 516,2	15 428,4
Valeur liquidative (€)	1 411,79	129,68	9 036,57	89,23
Actif net (€)	185 832 538			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 MARS 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros	89 %	Logements 28 % France 24 %
Livre sterling	7 %	Commerces 26 % Allemagne 22 %
Dollar américain	2 %	Bureaux 19 % Espagne 12 %
Couronne norvégienne	1 %	Hospitalité 8 % Royaume-Uni 9 %
Autres	1 %	Autres 19 % Autres 33 %

(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

La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est.

Gouvernance	20 %
Social	39 %
Environnement	35 %
Profil de risque ESG	30 %

Légende couleur

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

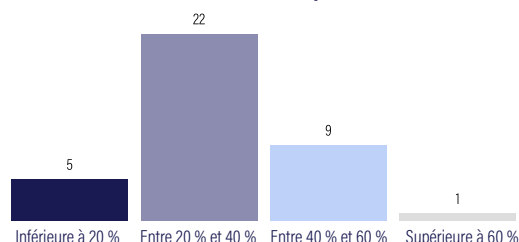
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11 %	9 %	8 %	9 %
Merlin	9 %	27 %	2 %	10 %
Samhällsbygg nadsbolaget	11 %	19%	10 %	12 %
Covivio	14 %	0 %	29 %	17 %
Deutsche Wohnen	22 %	25 %	12 %	19 %

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 %
Life Science Reits	41 %	33%	70%	51%

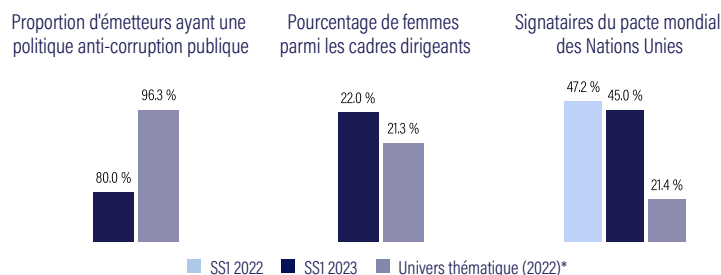
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

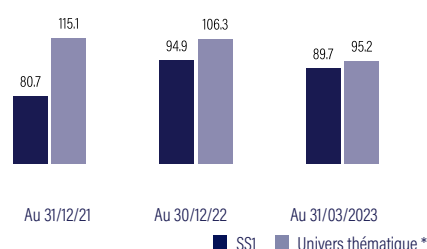


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

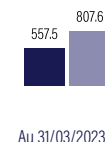
Mesures d'impact & Empreinte carbone



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1 et 2, en tonnes équivalent CO₂, par million d'euros de chiffre d'affaires)



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1, 2 et 3, 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 1 428 valeurs au 31/03/2023. Le taux de couverture de l'univers est de 94,6 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 73,0 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 86 % 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 31/03/2023. 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 avril 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

