



Reporting Mensuel

Au 28 avril 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

La valorisation du secteur constitue un tremplin pour l'avenir.

Malgré un rebond modeste en avril, les foncières continuent de souffrir en bourse des craintes d'un ralentissement des financements accordés à l'immobilier commercial et des transactions sur les marchés physiques alors même qu'elles sont généralement engagées dans des programmes de réduction de leur levier financier. Figurant parmi les segments de marché les plus sous pondérés par les gestions, l'immobilier coté, fort de valorisations historiquement basses, finira selon nous néanmoins par bénéficier de l'effet sur les taux du ralentissement économique qui se profile.

Le secteur, en zone euro, offre aujourd'hui au titre de 2023 estimé (données Kempen) un rendement sur dividende de 5,5 %, un multiple de résultats de 13,8X et un rendement net implicite des actifs tel que valorisé par les cours de bourse actuels de 5,7 %.

La moyenne des valorisations observées depuis 2010 (données UBS) est pour sa part (Europe continentale) de, respectivement, 5 % et 15X.

Plus éclairant encore, la décote sur Actif net Réévalué du secteur ressort à 38 % (données UBS), à son plus haut niveau depuis la crise de 2008, contre une moyenne historique de 12 %. Cela implique une perspective de recul de la valeur des actifs sous-jacents de 24 % (compte tenu d'un levier voisin de 37 % en moyenne).

À noter à cet égard, l'offre en cash de CK Asset Holdings sur le groupe d'immobilier locatif social britannique Civitas à 80 pences/action (vs un ANR à fin mars de 110.9 pences par action) qui laisse ressortir une prime de 44 % par rapport au dernier cours de bourse.

Notre gestion continue de favoriser la thématique du pricing power et les foncières affichant les bilans le plus solides. Nous conservons une poche de cash substantielle pour tirer parti des creux de marché. Cette stratégie nous permet d'afficher une progression de +0,9 %* depuis le début de l'année contre un recul de -1,04 % pour notre indice de référence

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achevé de rédiger le 10 mai 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>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</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*

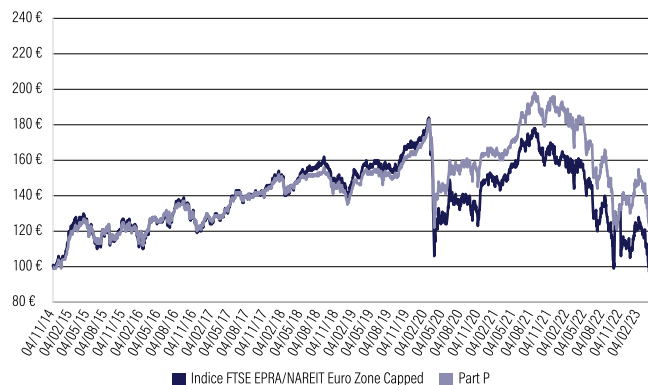
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-28,2 %	-23,1 %	-23,9 %	-22,8 %	-23,2 %
Volatilité	29,5 %	24,4 %	24,4 %	24,4 %	24,4 %
Ratio de Sharpe	-	-0,98	-1,02	-0,97	-0,99
Tracking error (risque relatif)	-	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %
Alpha	-	-0,3 %	-1,2 %	0,0 %	-0,5 %
Bêta	-	0,81	0,81	0,81	0,81

*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 DIC et le prospectus du fonds.

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 28 avril 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	+34,8 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %										+0,9 %
Indice	+8,1 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %										-1,0 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88	129,68	134,79										134,79

	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	+46,9 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %										+1,3 %
Indice	+8,1 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %										-1,0 %
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	1 468,69										1 468,69

	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	-6,0 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %										+1,4 %
Indice	-31,4 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %										-1,0 %
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	9 403,31										9 403,31

	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	-7,2 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %										+1,2 %
Indice	-30,8 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %										-1,0 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31	89,23	92,82										92,82

(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 AVRIL 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,60 %	8,21 %
KLEPIERRE	7,82 %	7,14 %
LEG IMMOBILIER AG	6,57 %	6,19 %
VONOVIA SE	5,84 %	10,00 %
GECINA NOMINATIVE	5,23 %	8,25 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,45 %	3,97 %
COVIVIO SA	4,26 %	3,69 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,21 %	4,20 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,20 %	1,35 %
AEDIFICA SA	3,14 %	4,18 %

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 AVRIL 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 815,2	493 153,3	11 490,2	14 306,4
Valeur liquidative (€)	1 468,69	134,79	9 403,31	92,82
Actif net (€)	193 202 534			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 28 AVRIL 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾		Géographique ⁽¹⁾	
Euros	89 %	Logements 30 %	Allemagne 25 %	
Livre sterling	8 %	Commerces 26 %	France 24 %	
Dollar américain	2 %	Bureaux 19 %	Espagne 12 %	
Couronne norvégienne	1 %	Hospitalité 7 %	Royaume-Uni 9 %	
Autres	0 %	Autres 18 %	Autres 30 %	

(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	21 %
Social	39 %
Environnement	36 %
Profil de risque ESG	30 %

Légende couleur

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

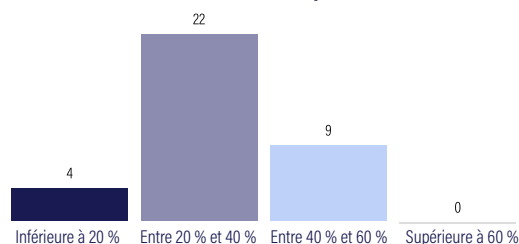
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11 %	9 %	8 %	9 %
Merlin	9 %	27 %	2 %	10 %
Covivio	14 %	0 %	29 %	17 %
Deutsche Wohnen	22 %	25 %	12 %	19 %
Klépierre	14 %	48 %	17 %	22 %

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

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Inclusio	41 %	48 %	86 %	60 %
TAG	59 %	33 %	68 %	58 %
Retail estates	18 %	62 %	85 %	54 %
Life Science Reits	41 %	33 %	70 %	51 %
Unibail-Rodamco-Westfield	48 %	91 %	27 %	48 %

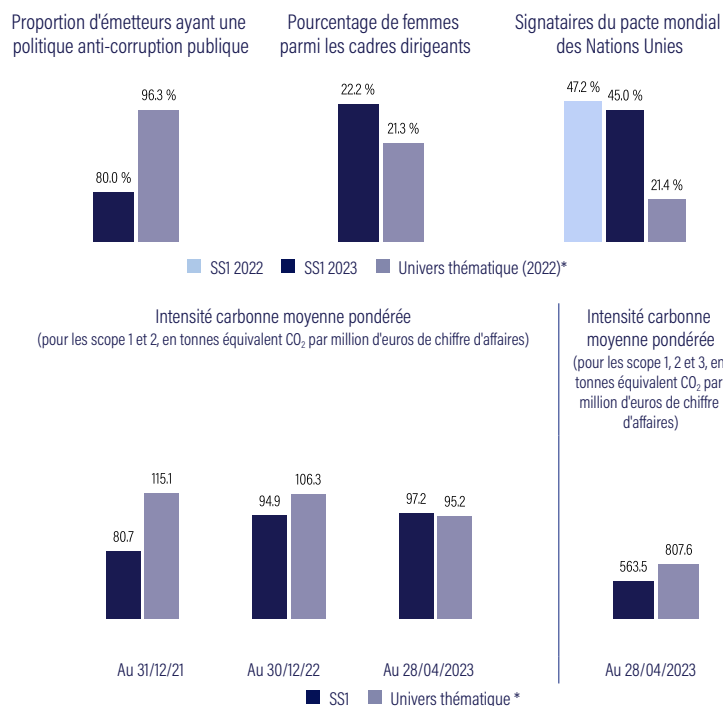
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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



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 DIC 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 28/04/2023. 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. Ceci est un document publicitaire. 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 (DIC). Le DIC, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DIC qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en mai 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

