



Reporting Mensuel

Au 31 mai 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

Vers une dissipation des brouillards printaniers ?

La perspective d'une reprise des transactions sur le marché physique pourrait redonner de l'allant à un secteur rendu atone par les incertitudes quant au scénario d'évolution des taux d'intérêt.

Mai a fait plus qu'effacer pour les foncières cotées le modeste rebond d'avril confirmant la défiance des investisseurs sur ce segment de marché. La crainte que la hausse des loyers ne puisse pas compenser la hausse des coûts de financement l'explique probablement en partie.

Au-delà, l'immobilier en bourse paraît avoir perdu sa boussole : la corrélation avec les taux d'intérêts, qui était pourtant quasi-infaillible jusque-là, a un impact moins systématique sur l'évolution boursière du secteur. Cette désunion est compréhensible. Même si l'essentiel du travail de resserrement monétaire est aujourd'hui derrière nous, l'inflation demeure encore matériellement supérieure aux objectifs des banques centrales des deux côtés de l'atlantique.

La dissipation du brouillard sur le scénario de taux est primordiale pour notre industrie car il donne le « La » de toute décision financière. Encore récemment, les acteurs économiques n'arrivaient pas à s'accorder ce qui explique l'effondrement des volumes d'investissements en immobilier en Europe (en baisse de 59 % sur le premier trimestre 2023).

Or, seule une reprise significative des transactions confortera les marchés boursiers sur la pertinence ou non des expertises des foncières et des valorisations boursières du secteur (décote moyenne par rapport aux ANR sur le secteur de 35 % induisant une baisse de 21 % de la valeur des actifs, source Barclays au 12/06).

Cette reprise des volumes d'investissement, nous en voyons les prémices : de nombreux actifs de grande taille sont actuellement mis sur le marché, partout en Europe: c'est le cas à Paris en Bureaux (Immeubles Castiglione, Renaissance, Vivacity, Parc Avenue), dans la logistique (portefeuille de 200 M€ en Suède appartenant à Blackstone, actifs de logistique urbaine aux Pays-Bas appartenant à Fortress), dans le résidentiel (intention de le l'Etat de Berlin d'acquérir pour 4 Mds d'actifs résidentiels selon Vonovia). La concrétisation de ces transactions dans le courant de l'été pourrait donc enfin nous donner les repères nécessaires pour clore le débat sur la divergence de valorisation entre l'immobilier physique et l'immobilier coté.

Dans cet environnement, notre gestion est tournée plus que jamais sur les secteurs à forte dynamique locative (logistique, stockage pour particulier, résidence étudiantes), et/ou à rendement élevé (importante surpondération du commerce) alors que nous avons accentué notre sous-pondération aux segments résidentiel et de bureaux (rendement des actifs parfois significativement inférieur au coût marginal de financement). Cette stratégie nous permet d'afficher une baisse marginale depuis le début de l'année (-0,9 %* au 12 juin) contre un recul de 4,2 % de notre indice de référence.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 13 juin 2023,

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjjan



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*

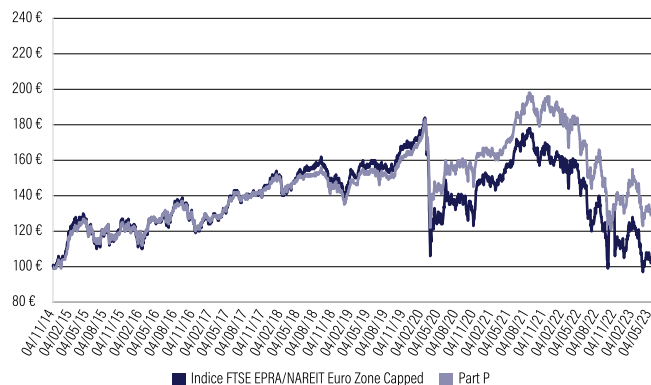
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-32,8 %	-24,6 %	-25,4 %	-24,3 %	-24,8 %
Volatilité	29,2 %	24,0 %	24,0 %	24,0 %	24,0 %
Ratio de Sharpe	-	-1,08	-1,11	-1,07	-1,08
Tracking error (risque relatif)	-	6,8 %	6,8 %	6,8 %	6,8 %
Alpha	-	1,8 %	0,9 %	2,0 %	1,6 %
Bêta	-	0,81	0,81	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 31 mai 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	+26,6 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %									-5,2 %
Indice	-0,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88	129,68	134,79	126,56									126,56

	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	+38,0 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %									-4,8 %
Indice	-0,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
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	1 380,40									1 380,40

	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	-11,6 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %									-4,6 %
Indice	-37,1 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
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	8 840,88									8 840,88

	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	-12,8 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %									-4,9 %
Indice	-36,6 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31	89,23	92,82	87,22									87,22

(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 MAI 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,29 %	7,99 %
KLEPIERRE	8,70 %	7,27 %
LEG IMMOBILIEN AG	5,90 %	5,88 %
VONOVIA SE	5,93 %	9,66 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,23 %	4,21 %
GECINA NOMINATIVE	4,82 %	8,65 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,48 %	4,49 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	3,52 %	2,11 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,39 %	1,44 %
COVIVIO SA	3,16 %	3,62 %

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 MAI 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 816,5	494 790,0	11 382,7	14 306,4
Valeur liquidative (€)	1 380,40	126,56	8 840,88	87,22
Actif net (€)	180 817 775			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 MAI 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euros 88 %	Logements 29 %	Allemagne 24 %
Livre sterling 9 %	Commerces 28 %	France 21 %
Dollar américain 2 %	Bureaux 17 %	Espagne 13 %
Couronne norvégienne 1 %	Hospitalité 8 %	Royaume-Uni 10 %
Autres 0 %	Autres 18 %	Autres 32 %

(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	45 %
Environnement	34 %
Profil de risque ESG	31 %

Légende couleur 

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

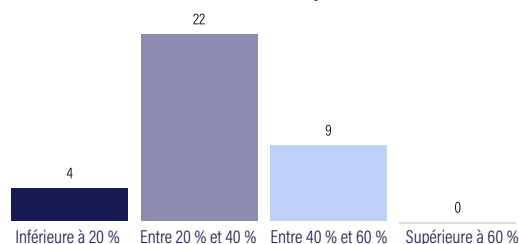
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11 %	9 %	8 %	9 %
Merlin	9 %	27 %	2 %	10 %
Covivio	14 %	0 %	29 %	17 %
Deutsche Wohnen	22 %	25 %	12 %	19 %
Mercurys	14 %	43 %	18 %	21 %

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

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Inclusio	41 %	48 %	86 %	60 %
Americold Real	25 %	100 %	64 %	59 %
TAG	59 %	33 %	68 %	58 %
Retail estates	18 %	62 %	85 %	54 %
Life Science Reits	41 %	33 %	70 %	51 %

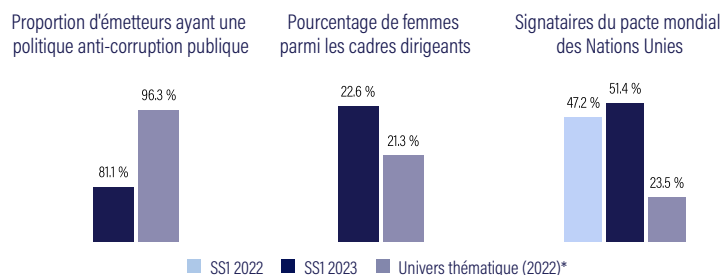
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80% sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

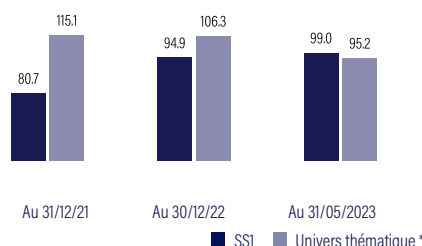


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

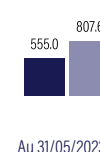
Mesures d'impact & Empreinte carbone



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 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 31/05/2023. 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 juin 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

