



Reporting Mensuel

Au 30 juin 2023

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.



WINNER OF THE 2018
THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS
FRANCE



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 pièce manquante

Votre fonds a progressé de 2,3 % en juin. Au total, la part P enregistre depuis le début de l'année un recul de 3 % contre une baisse de 7,3 % pour son indice de référence. Le secteur continue de souffrir des tensions sur les taux d'intérêt mais est soutenu par une valorisation que nous estimons excessivement basse (40 % de décote sur les derniers ANR publiés, soit une perspective de baisse de la valeur des actifs de 23 % (source : Barclays).

Comme l'année dernière, les mouvements de marchés sont dominés par l'environnement de taux et l'equity story spécifique à telle ou telle valeur joue un rôle généralement négligeable (« la pièce manquante ») ce qui est évidemment frustrant pour les équipes de gestion active.

Dans ce contexte, la performance de l'opérateur de centres commerciaux Lar Espana, en hausse de 29,2 % depuis le début de l'année et dans laquelle nous sommes investis (1,3 % du fonds) constitue une exception réconfortante.

Quels peuvent en être les éléments explicatifs qui pourraient constituer la trame d'une equity story singulière ?

- Le titre relève clairement pour sa valorisation de la catégorie Value avec une décote sur l'ANR à fin juin 2023 de 51,7 % (et un rendement initial de 6,4 %, source Société) et un recul du cours de bourse par rapport au plus haut de juin 2018 (effets « E-pocalypse » puis covid 19) de 44,1 %. Le rendement brut du dividende payé en 2022 excède pour sa part 14 %.
- La société, peu suivie par les analystes, est sur un segment (les retail parks à loyers modérés et des centres commerciaux dominants localisés dans des zones secondaires à concurrence limitée) en rebond (réversion positive sur les renouvellements de baux, +4,5 % sur le premier semestre 2023) avec une exposition géographique (l'Espagne) qui surperforme la moyenne européenne.
- Une structure financière saine (35,7 % de LTV, maturité de la dette entièrement à taux fixe : 4,5 ans)
- Un nouvel actionnaire, Vukile property Fund qui détient 25,5 % du capital et a une claire volonté de diversifier son exposition historiquement exclusivement centrée autour de centres commerciaux en Afrique du Sud.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achevé de rédiger le 7 juillet 2023,

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian

Le profil ESG du fond est resté stable à 31% sur le mois de juin

A noter que nous avons décidé de faire évoluer ce trimestre la manière dont nous calculons les différents indicateurs et leur taux de couverture en pondérant systématiquement les résultats obtenus par la capitalisation boursière de l'émetteur analysé pour l'Univers thématique et par le poids de l'émetteur au sein du fonds pour le fonds. Ces changements visent à homogénéiser les méthodes de calcul afin de rendre plus pertinente la comparaison entre l'Univers thématique et le fonds ; modification que nous avons déjà initiée pour les intensités Carbone depuis le début de l'année dans nos reporting.



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*

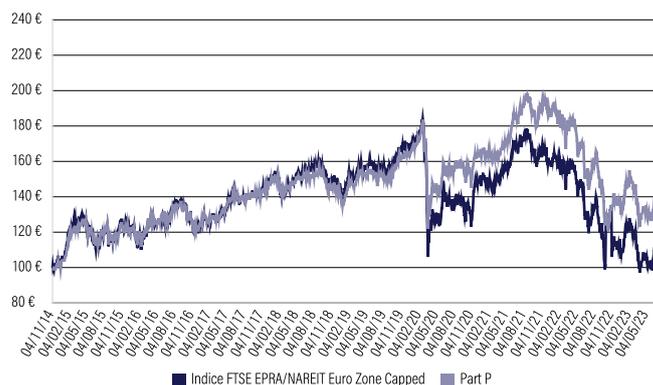
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-18,0 %	-10,7 %	-11,7 %	-10,4 %	-10,9 %
Volatilité	28,5 %	23,4 %	23,3 %	23,3 %	23,3 %
Ratio de Sharpe	-	-0,53	-0,57	-0,52	-0,54
Tracking error (risque relatif)	-	6,6 %	6,6 %	6,6 %	6,6 %
Alpha	-	3,5 %	2,5 %	3,8 %	3,3 %
Bêta	-	0,81	0,81	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 30 juin 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	+29,5 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %	+2,3 %								-3,0 %
Indice	+1,3 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88	129,68	134,79	126,56	129,48								129,48
Part I	+41,3 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %								-2,5 %
Indice	+1,3 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
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	1 413,45								1 413,45
Part GI	-9,4 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %	+2,4 %								-2,3 %
Indice	-35,7 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
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	9 055,12								9 055,12
Part C	-10,7 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %								-2,6 %
Indice	-35,2 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31	89,23	92,82	87,22	89,29								89,29

(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 30 JUIN 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,62 %	8,53 %
KLEPIERRE	9,21 %	7,29 %
VONOVIA SE	6,10 %	9,95 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,90 %	5,84 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,26 %	4,02 %
GECINA NOMINATIVE	4,63 %	9,11 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	3,78 %	2,37 %
LEG IMMOBILIEN AG	3,56 %	4,02 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,13 %	1,51 %
COVIVIO SA	3,03 %	3,81 %

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 30 JUIN 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 995,4	501 985,7	11 078,9	10 813,8
Valeur liquidative (€)	1 413,45	129,48	9 055,12	89,29
Actif net (€)	183 239 811			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 84 %	Commerces 32 %	France 21 %
Livre sterling 9 %	Logements 20 %	Allemagne 20 %
Dollar américain 5 %	Logistique 15 %	Espagne 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 13 %	Royaume-Uni 10 %
Autres 0 %	Autres 20 %	Autres 37 %

(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	47 %
Environnement	32 %
Profil de risque ESG	31 %

Légende couleur 

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

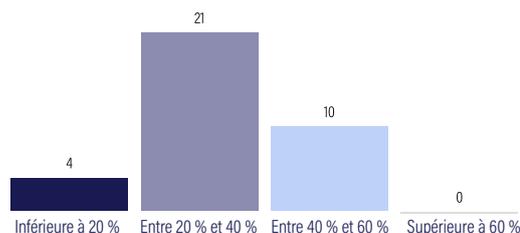
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11 %	9 %	8 %	9 %
Merlin	9 %	27 %	2 %	10 %
Covivio	14 %	0 %	29 %	17 %
Deutsche Wohnen	22 %	25 %	12 %	19 %
Mercurys	14 %	43 %	18 %	21 %

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 %

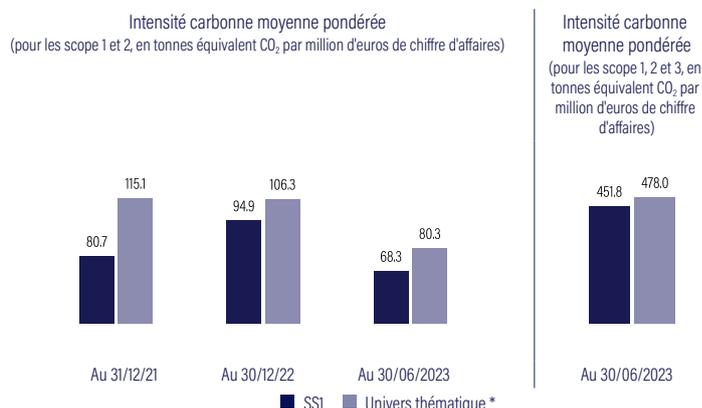
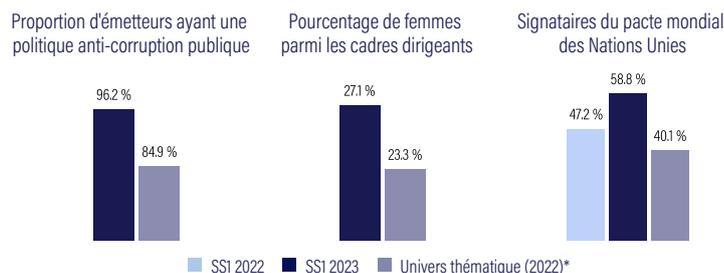
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80% sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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



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 1 514 valeurs au 30/06/2023. Le taux de couverture de l'univers est de 99,6 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 85,1 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 85 % 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 30/06/2023. 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 juillet 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

