



Reporting Mensuel

Au 31 juillet 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

Bloqué dans le pas de tir

En ce début du mois d'août, la saison des résultats semestriels des foncières est largement entamée et le premier semestre 2023 ressemble à la seconde partie de 2022. Ainsi, les performances opérationnelles accélèrent tout comme la baisse des valeurs, encore loin toutefois de la purge prédite par les niveaux de valorisations boursières (décote de 35 % par rapports aux ANR 2022 soit 20 % de baisse induite des valeurs d'actifs selon Barclays au 31/07/2023).

Dans le détail, l'indexation, désormais à son paroxysme (sauf pour le résidentiel allemand soumis à l'effet retard du Mietspiegel qui devrait soutenir la croissance locative dans les trimestres à venir), a permis une accélération des croissances organiques des loyers souvent « high single-digit » (Unibail, Wdp, Gecina, Merlin, Covivio, etc) parfois même « double-digit » (Colonial, Wereldhave, SFL). L'augmentation du coût de la dette est perceptible (+22 pb chez Covivio, +50 pb chez Wereldhave, +60pb chez Argan, etc), mais largement contenue (sauf exception suédoise) par la structure des dettes (à taux fixe et couvertes pour le solde). Parfois même le coût moyen de la dette a diminué (!), chez Unibail notamment (-20 pb) qui bénéficie de l'augmentation de la rémunération de sa trésorerie. Au final, les perspectives de résultats pour l'année 2023 sont au pire maintenues et souvent légèrement relevées.

Du côté de l'évolution des valorisations, la polarisation s'est accentuée de manière plus notable par classe d'actifs avec la bonne résistance du commerce [-2 % à +1 %], la défiance exacerbée envers les bureaux (la centralité résiste [-3 % à -4 %] mais les actifs périphériques plongent [-8 % à -18 %]), la logistique qui corrige certains excès passés [-3 % à -8 %], et une tentative d'opération vérité sur le résidentiel [-7 % à -10 %].

Les résultats S1 2023 ont finalement globalement convaincu mais sans susciter l'exaltation des investisseurs généralistes, l'indice ne progressant au final que de 2 % depuis la mi-juillet.

La vérité sur les valeurs, premier étage de la fusée d'un éventuel rebond, tarde à se matérialiser dans un marché de l'investissement toujours atone (baisse des volumes d'investissement en Europe de 58 % sur le T2 2023, source : brokers) où chaque nouveau deal signé est exceptionnel (Carmila achète Galimmo à 9.8 % alors que ces actifs sont valorisés 6.3%, Unibail vend Westfield Mission Valley à San Diego à 8.5 %, Gecina, à l'inverse, vend le 101 Champs-Élysées à 2.5 %..., source : sociétés) ou ne se fait pas (Ardian retire du marché l'immeuble Renaissance dans le triangle d'or parisien, n'ayant pas obtenu les 3.75 % attendus mais seulement 4.2 %).

Le second étage, une meilleure visibilité sur la fin des politiques de resserrement monétaire, semble encore incertain à la rentrée (réunion de la BCE le 14/09 et le 20/09 pour la FED).

En attendant, notre indice de référence (EPRA Eurozone) demeure encalminé (performance de -0.4 % depuis le début de l'année vs +4 % pour votre fonds Sofidy Sélection 1). A noter cependant que le secteur, soutenu par des valorisations historiquement basses, affiche la meilleure performance relative (par rapport au marché) depuis le début du second semestre

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 7 août 2023,

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian

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

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	1234567 Parts P, I, Cet GI	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

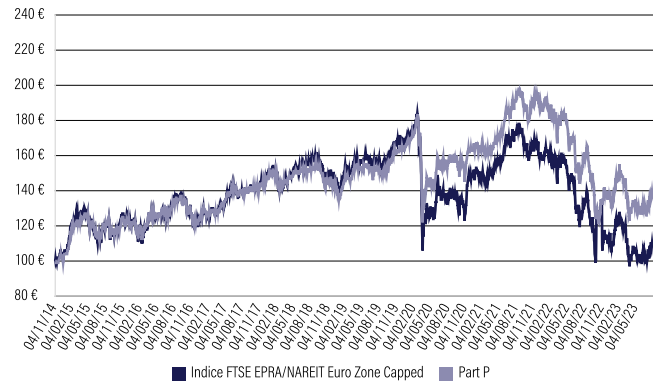
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-19,7 %	-13,9 %	-14,8 %	-13,6 %	-14,0 %
Volatilité	28,4 %	23,3 %	23,2 %	23,2 %	23,2 %
Ratio de Sharpe	-	-0,68	-0,72	-0,67	-0,69
Tracking error (risque relatif)	-	6,5 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Alpha	-	1,7 %	0,7 %	2,0 %	1,5 %
Bêta	-	0,81	0,81	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 31 juillet 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	Juin 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 Ytd
Part P	+37,9 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %	+2,3 %	+6,5 %						+3,3 %
Indice	+9,2 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	137,89						137,89

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2018	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Juin 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 Ytd
Part I	+50,7 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %						+3,9 %
Indice	+9,2 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	1 380,40	1 413,45	1 506,67						1 506,67

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2018 ⁽²⁾	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Juin 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 Ytd
Part GI	-3,4 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %						+4,1 %
Indice	-30,6 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	8 840,88	9 055,12	9 655,19						9 655,19

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2018 ⁽³⁾	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Juin 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 Ytd
Part C	-4,8 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %						+3,8 %
Indice	-30,1 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	95,17						95,17

(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 JUILLET 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,25 %	8,53 %
VONOVIA SE	8,89 %	11,02 %
KLEPIERRE	8,74 %	7,23 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,33 %	5,83 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,17 %	4,05 %
LEG IMMOBILIER AG	4,29 %	4,58 %
GECINA NOMINATIVE	4,02 %	8,57 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIER	3,54 %	2,61 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	3,47 %	1,98 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,24 %	1,46 %

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 JUILLET 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 883,7	501 878,4	7 331,9	10 062,8
Valeur liquidative (€)	1 506,67	137,89	9 655,19	95,17
Actif net (€)	158 859 011			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 JUILLET 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 83 %	Commerces 31 %	Allemagne 23 %
Livre sterling 11 %	Logements 22 %	France 20 %
Dollar américain 4 %	Logistique 14 %	Espagne 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 13 %	Royaume-Uni 11 %
Autres 0 %	Autres 20 %	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

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 %
Mercialys	14 %	43 %	18 %	21 %

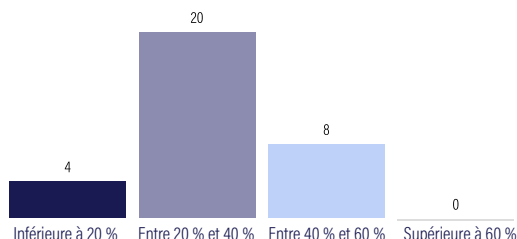
LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
INCLUSIO	41 %	48 %	86 %	60 %
TAG	59 %	33 %	68 %	58 %
Retail estates	18 %	62 %	85 %	54 %
Life Sciences	41 %	33 %	70 %	51 %
Unibail - Rodamco	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).

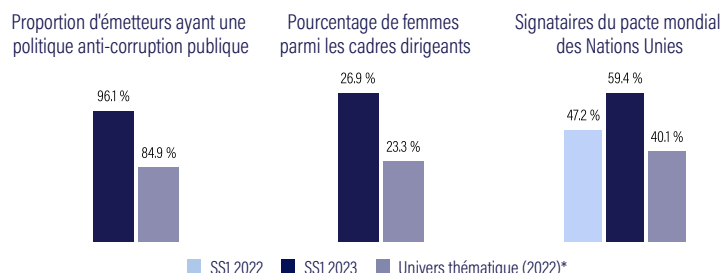
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

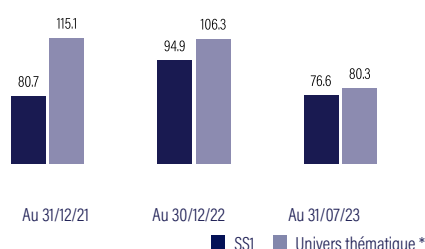


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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)



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 1 514 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 31/07/2023. 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 août 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

