



Reporting Mensuel

Au 31 août 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

Des signes encourageants de normalisation tant sur les financements que sur les transactions qui devraient favoriser une remontée des valorisations des foncières européennes.

Les foncières, stables sur le mois, ont enregistré un rebond de 8,9 % sur les derniers jours du mois, particulièrement marqué sur le segment du résidentiel (29,3 % de l'indice au 31 Août). Ce rebond s'explique par des signaux répétés de ralentissement économique des deux côtés de l'Atlantique avec une inflation structurelle après la bulle post covid qui restera supérieure à 2 % pour longtemps selon nous. Un environnement potentiel de stagflation « modérée » est toujours favorable à l'immobilier (exposition à la conjoncture lissée dans le temps par la durée des baux et force de l'indexation des loyers). La réduction des positions vendeuses (le secteur enregistrerait le plus haut niveau de vendeurs à découvert de l'ensemble de la cote) a également joué un rôle positif.

Après des résultats qui ont illustré la **force de la croissance organique tirée par l'indexation des loyers**, une **hausse maîtrisée des coûts de financement** (permise par des maturités longues et des dettes largement à taux fixes) et une **baisse modérée des valorisations** (sauf pour le bureau périphérique), **bien inférieure à celle induite par les valorisations boursières** (32 % de décote sur les derniers ANR publiés, soit 19 % de baisse induite de la valeur des actifs, données Kempen), le point de départ paraît solide.

Du côté des financements, nous observons avec intérêt un **début de réouverture des marchés obligataires** (émissions récentes des acteurs suédois Castellum et Fabège) alors que **l'accès au crédit bancaire demeure ouvert** (nouvelle dette hypothécaire d'Unibail-Rodamco-Westfield pour 925 MUSD assise sur Westfield Century City, un de ses Flagship centers aux Etats-Unis ou encore 790 M€ de dettes sécurisées signées par Aroundtown sur le semestre à un spread moyen de 140 pbs).

Pour leur part, **les transactions physiques nous paraissent avoir touché leur point bas au premier semestre** (65Mds d'investissement en Europe, soit 61 % de baisse moy, source Savills Research). Nous en voulons pour preuve les déclarations plus optimistes de certains acteurs cotés qui relèvent que les niveaux d'équilibre sur les taux sont proches et regardent de nouveau la possibilité de réinvestir. A noter également en ce sens, que Vonovia, le principal acteur résidentiel allemand, annonce avoir identifié la possibilité d'ouvrir le capital d'un nouveau bloc d'actifs pour un montant voisin de la transaction Südewo du second trimestre (1Md€) et que Aldi Süd aurait acheté 76 de ses propres magasins à Pimco Real Estate pour 240M€, reflétant un taux de capitalisation des loyers de 6 % (source ReactNews).

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 1 Septembre 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	<div style="text-align: right; font-size: small;">Parts P, I, Cet GI</div> <div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div>	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

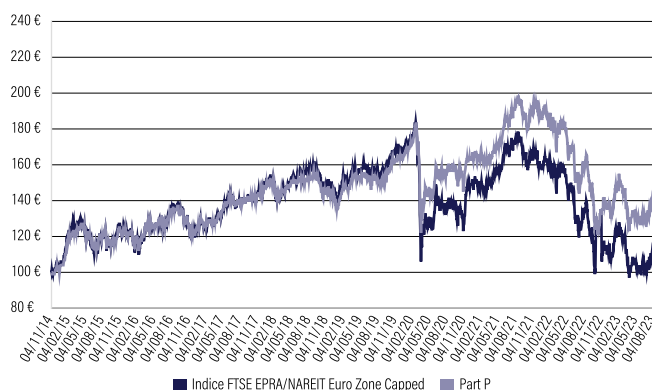
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-11,1 %	-7,0 %	-8,1 %	-6,7 %	-7,2 %
Volatilité	28,1 %	23,1 %	23,0 %	23,0 %	23,0 %
Ratio de Sharpe	-	-0,40	-0,45	-0,39	-0,41
Tracking error (risque relatif)	-	6,5 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Alpha	-	1,5 %	0,5 %	1,8 %	1,3 %
Bêta	-	0,81	0,81	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 31 août 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	+37,1 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %	+2,3 %	+6,5 %	-0,6 %						+2,7 %
Indice	+9,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %						+0,6 %
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	137,09						137,09
Part I	+49,9 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %						+3,4 %
Indice	+9,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %						+0,6 %
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	1 499,37						1 499,37
Part GI	-3,9 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %						+3,7 %
Indice	-30,2 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %						+0,6 %
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	9 611,28						9 611,28
Part C	-5,3 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %						+3,3 %
Indice	-29,7 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %						+0,6 %
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	94,69						94,69

(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 AOÛT 2023

	Fonds	Indice
VONOVIA SE	9,92 %	11,41 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,60 %	8,13 %
KLEPIERRE	8,40 %	7,27 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,61 %	5,70 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,74 %	3,93 %
LEG IMMOBILIEN AG	4,49 %	4,72 %
GECINA NOMINATIVE	4,34 %	8,57 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	4,10 %	2,66 %
COVIVIO SA	3,62 %	3,69 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	3,48 %	1,90 %

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 AOÛT 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	11 652,8	507 649,5	6 266,2	9 664,5
Valeur liquidative (€)	1 499,37	137,09	9 611,28	94,69
Actif net (€)	148 210 628			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 AOÛT 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 82 %	Commerces 31 %	Allemagne 23 %
Livre sterling 12 %	Logements 23 %	France 20 %
Dollar américain 4 %	Logistique 14 %	Royaume-Uni 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 12 %	Espagne 11 %
Autres 0 %	Autres 20 %	Autres 34 %

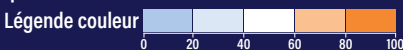
(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

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	20 %
Social	47 %
Environnement	31 %
Profil de risque ESG	30 %

Légende couleur 

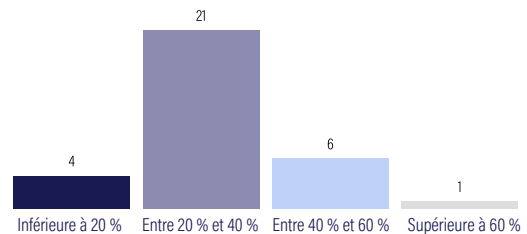
LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
GECINA	11 %	9 %	8 %	9 %
MERLIN PROPERTIES	9 %	27 %	2 %	10 %
COVIVIO	14 %	0 %	29 %	17 %
DEUTSCHE WOHNEN	22 %	25 %	12 %	19 %
KLEPIERRE	14 %	43 %	17 %	21 %

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

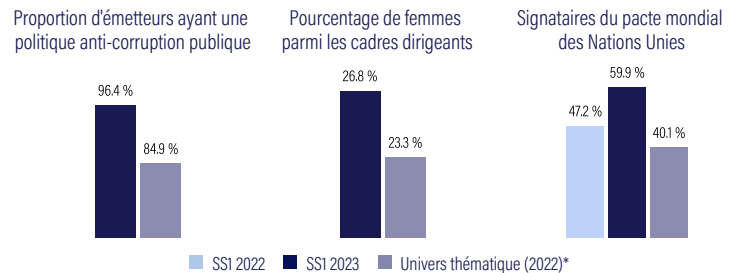
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
INCLUSIO	41 %	48 %	86 %	60 %
TAG	59 %	33 %	68 %	57 %
UNIBAIL-RODAMCO	48 %	91 %	27 %	48 %
SAFESTORE HOLDINGS	11 %	86 %	59 %	45 %
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	9 %	77 %	62 %	44 %

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

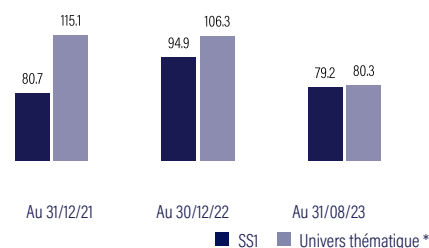


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 31/08/2023. 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 septembre 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

