

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP


Reporting Mensuel

Au 29 septembre 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

LES PETITS CAILLOUX BLANCS

Le secteur des foncières cotées continue de pâtir de la perspective du maintien de taux d'intérêt élevés sur le moyen terme et d'osciller au gré des déclarations divergentes des banquiers centraux même si sa valorisation boursière, basse (34 % de décote sur les expertises du 30 juin dernier en eurozone, source Kempen) constitue une force de rappel. Sur ce chemin aride, nous observons néanmoins des éléments de réconfort en matière d'accès des foncières au financement, de transactions réalisées et de performance boursière pour des émetteurs à même de générer des croissances structurelles élevées.

Même si le marché de l'investissement immobilier se caractérise toujours par des volumes faibles (ainsi, 2Md€ investis en France au T3 en baisse de 74 % soit 8,7Md€ sur 9M en baisse de 57 % selon Immostat), certaines transactions réalisées ces dernières semaines, souvent avec le locataire à l'achat, se distinguent (vente du 101 Champs-Élysées par Gecina, de l'immeuble Anjou par Covivio ou encore OPA de Nuween-Teachers sur Self Storage Group Asa en Norvège avec une prime de 67 % sur le dernier cours de bourse et opération en cours d'Amazon -source ReactNews- sur un actif logistique qu'il occupe en Catalogne).

Du côté des financements, à relever deux placements accélérés d'actions nouvelles réalisés avec succès pour l'opérateur d'actifs de santé Cofinimmo (167M€ à 6,6 % de décote par rapport au dernier cours de bourse) et la foncière de stockage pour les particuliers britannique Big Yellow (110m£ à seulement 2,9 % de décote) et une confirmation que nous attendions depuis de nombreux mois sur l'accès toujours possible des foncières aux marchés obligataires avec deux émissions de taille (500M€ chacune) réalisées par Praemia Healthcare (ex-Icade Santé) et Carmila durant le mois de septembre. Certes ces émissions actent les conditions actuelles (coupon de 5,5 % à 5 ans identique sur les deux souches) mais elles illustrent l'appétit des marchés pour le segment (opérations sursouscrite 4,6x et 2,2x respectivement).

Enfin, les foncières de croissance peuvent se distinguer par des performances boursières honorables malgré l'environnement actuel. C'est ainsi que, porté par la thématique de la réindustrialisation de l'Europe et un environnement local très favorable à cet égard, le développeur pour compte propre de grands entrepôts logistiques en Europe centrale CTP (dont votre fonds est actionnaire) a progressé de 29 % depuis le début de l'année. Les objectifs 2030 que se fixe le groupe (20M de mètres carrés en exploitation vs 11M aujourd'hui et 1Mrd€ de revenus locatifs vs 589M€ en 2022) sont à la fois ambitieux et jugés crédibles par les marchés avec en particulier une marge de développement voisine de 9,5 % et un retour sur investissement ajusté des risques estimé supérieur à 11 % par an qui est le plus élevé du secteur en Europe (source GreenStreet).

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 12 Octobre 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, C et GI</div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15px; height: 15px;">1</td> <td style="width: 15px; height: 15px;">2</td> <td style="width: 15px; height: 15px;">3</td> <td style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange;">4</td> <td style="width: 15px; height: 15px;">5</td> <td style="width: 15px; height: 15px;">6</td> <td style="width: 15px; height: 15px;">7</td> </tr> </table> </div>		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*

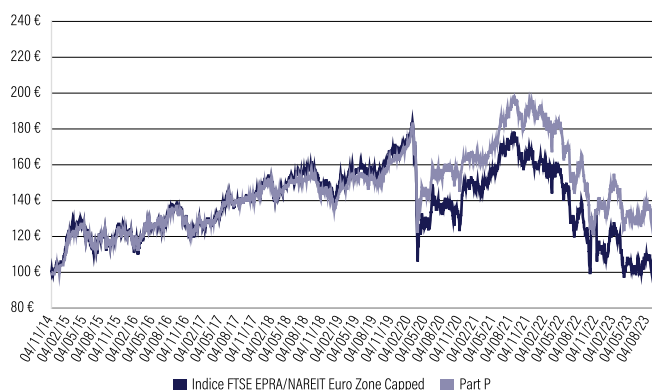
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	0,1 %	2,9 %	1,8 %	3,3 %	2,7 %
Volatilité	26,9 %	22,0 %	21,9 %	21,9 %	21,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,02	-0,03	0,04	0,01
Tracking error (risque relatif)	-	6,4 %	6,4 %	6,3 %	6,4 %
Alpha	-	2,3 %	1,2 %	2,7 %	2,1 %
Bêta	-	0,80	0,80	0,80	0,80

* 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 29 septembre 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	+31,3 %	-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 %	-4,2 %					-1,6 %
Indice	+5,3 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	131,33					131,33

	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	+43,8 %	-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 %	-4,1 %					-0,8 %
Indice	+5,3 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	1 437,61					1 437,61

	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	-7,8 %	-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 %	-4,1 %					-0,6 %
Indice	-33,2 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	9 217,96					9 217,96

	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	-9,2 %	-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 %	-4,1 %					-1,0 %
Indice	-32,6 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	90,77					90,77

(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 29 SEPTEMBRE 2023

	Fonds	Indice
VONOVIA SE	9,20 %	10,60 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,52 %	5,97 %
KLEPIERRE	8,20 %	6,86 %
LEG IMMOBILIEN AG	5,18 %	7,95 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	4,65 %	2,74 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,31 %	4,04 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,92 %	3,84 %
COVIVIO SA	3,91 %	3,89 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	3,67 %	1,96 %
GECINA NOMINATIVE	3,62 %	9,11 %

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 29 SEPTEMBRE 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	9 017,8	484 041,3	6 661,2	9 453,4
Valeur liquidative (€)	1 437,61	131,33	9 217,96	90,77
Actif net (€)	138 796 787			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 29 SEPTEMBRE 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 83 %	Commerces 30 %	Allemagne 25 %
Livre sterling 11 %	Logements 24 %	France 19 %
Dollar américain 4 %	Logistique 13 %	Royaume-Uni 11 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 12 %	Espagne 11 %
Autres 0 %	Autres 21 %	Autres 34 %

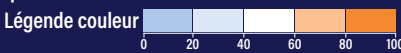
(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

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	45 %
Environnement	32 %
Profil de risque ESG	30 %

Légende couleur 

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

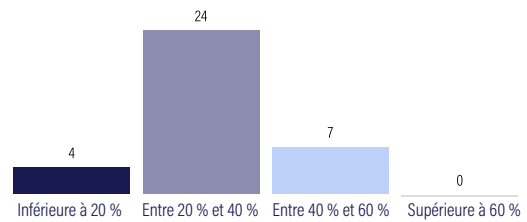
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
MERLIN PROPERTIES	5 %	27 %	2 %	8 %
GECINA	11 %	9 %	8 %	9 %
COVIVIO SA	14 %	0 %	29 %	17 %
DEUTSCHE WOHNEN SE	22 %	25 %	12 %	19 %
CELLNEX TELECOM SA	30 %	22 %	12 %	21 %

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

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	60 %
TAG IMMOBILIEN	59 %	33 %	68 %	58 %
UNIBAIL-RODAMCO	48 %	91 %	27 %	48 %
SAFESTORE HOLDINGS	11 %	86 %	59 %	45 %
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	9 %	77 %	62 %	44 %

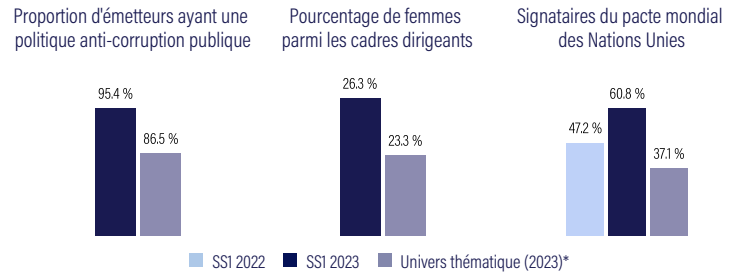
1) La notation ESG détermine le profil non financier des entreprises (en termes de risques et d'opportunités). Les titres dont la note ESG actuelle ou attendue dépasse 80 % sont exclus de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure est la note ESG).

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

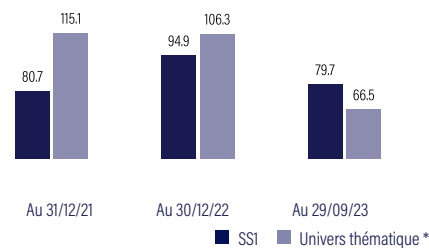


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

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 1 804 valeurs au 29/09/2023. Le taux de couverture de l'univers est de 93 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 95 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 87 % 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 29/09/2023. 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 octobre 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

