



Reporting Mensuel

Au 31 octobre 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

Comme un ouragan ?

Les foncières ont rebondi de plus de 16 % entre le 23 octobre et le 3 novembre à la faveur de données économiques jugées décevantes Outre-Atlantique et d'un discours plus accommodant de la Réserve Fédérale. S'agit-il d'une promesse de surperformance solide ou bien d'un feu de paille comme le marché nous en a proposé régulièrement depuis le début de l'année ?

Nous estimons que le ralentissement économique, encore masqué par l'héritage des années Covid pour les ménages et de la période de taux bas dans le bilan des entreprises va se confirmer des deux côtés de l'Atlantique. Cela renforcera l'anticipation d'une baisse des taux longs à horizon d'un an et l'attractivité relative des foncières cotées dont la sensibilité aux taux et une exposition aux cycles économiques modérée seront un avantage structurel dans ce contexte.

Nous ne sous-estimons pas l'influence négative sur les taux longs de la persistance de déficits budgétaires élevés (expliqués par la triple nécessité du réarmement, de la hausse structurelle des dépenses sociales et de la part publique du financement de la réduction de l'empreinte carbone). Mais les niveaux de valorisation bas des foncières cotées par rapport aux moyennes historiques (32 % de décote sur ANR en zone Euro selon les estimations de Kempen vs 10 % de décote moyenne sur les 30 dernières années), les croissances de loyer issues de l'indexation des loyers à l'inflation qui fonctionne à plein, mais également des perspectives de croissance appréciables sur certains segments (tels les grands entrepôts logistiques, les résidences étudiantes...) incitent à l'optimisme à cet égard.

Au-delà, nous attendons que les investisseurs, rassérénés par une meilleure visibilité sur leurs conditions de financement animent de nouveau un marché de l'investissement en immobilier direct encore anémique au troisième trimestre, ce qui, seul, permettra de démontrer le caractère excessif des décotes actuellement constatées des cours de bourse par rapport aux ANR des foncières.

Nous noterons enfin qu'après Big Yellow le mois dernier, une nouvelle augmentation de capital a été réalisée à des conditions avantageuses (décote limitée par rapport au cours de bourse, carnet d'ordres sursouscrit plusieurs fois) par Shurgard, foncière paneuropéenne spécialisée sur l'immobilier de stockage pour les particuliers, confirmant la disponibilité de capital pour les segments en croissance et à faible niveau d'endettement (17,5 % de LTV au 30 juin dernier, source : société).

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achevé de rédiger le 13 novembre 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: center;"> Parts P, I, Cet GI </div>	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

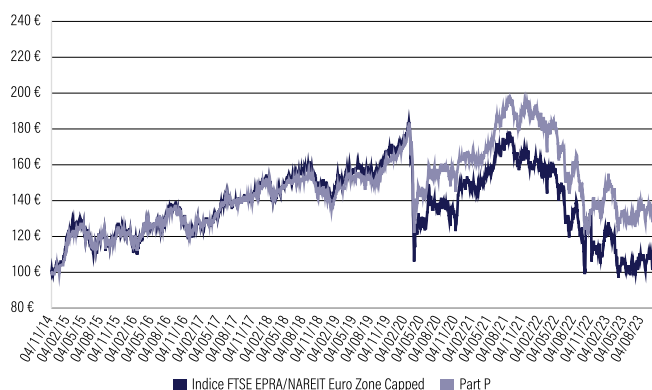
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-5,8 %	-3,6 %	-4,7 %	-3,3 %	-3,8 %
Volatilité	25,2 %	21,0 %	20,9 %	20,9 %	20,9 %
Ratio de Sharpe	-	-0,30	-0,35	-0,29	-0,31
Tracking error (risque relatif)	-	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Alpha	-	0,6 %	-0,4 %	0,9 %	0,4 %
Bêta	-	0,82	0,82	0,82	0,82

* 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 octobre 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	+27,8 %	-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 %	-2,7 %				-4,3 %
Indice	+2,0 %	-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 %	-3,1 %				-6,6 %
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	127,79				127,79

	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	+40,0 %	-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 %	-2,6 %				-3,4 %
Indice	+2,0 %	-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 %	-3,1 %				-6,6 %
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	1 400,21				1 400,21

	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	-10,2 %	-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 %	-2,6 %				-3,1 %
Indice	-35,2 %	-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 %	-3,1 %				-6,6 %
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	8 980,92				8 980,92

	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	-11,6 %	-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 %	-2,6 %				-3,6 %
Indice	-34,7 %	-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 %	-4,2 %	-3,1 %				-6,6 %
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	88,40				88,40

(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 OCTOBRE 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,42 %	6,15 %
KLEPIERRE	8,33 %	6,98 %
VONOVIA SE	6,77 %	10,41 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	5,12 %	2,93 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,68 %	3,94 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,67 %	4,10 %
COVIVIO SA	3,87 %	3,86 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	3,77 %	1,95 %
LEG IMMOBILIEN AG	3,71 %	7,39 %
GECINA NOMINATIVE	3,03 %	9,00 %

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 OCTOBRE 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 844,8	482 188,0	6 661,2	9 100,5
Valeur liquidative (€)	1 400,21	127,79	8 980,92	88,40
Actif net (€)	134 634 329			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 OCTOBRE 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 82 %	Commerces 32 %	Allemagne 22 %
Livre sterling 10 %	Logements 21 %	France 19 %
Dollar américain 4 %	Logistique 14 %	Royaume-Uni 11 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 11 %	Espagne 11 %
Autres 2 %	Autres 22 %	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	18 %
Social	46 %
Environnement	29 %
Profil de risque ESG	28 %

Légende couleur 

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

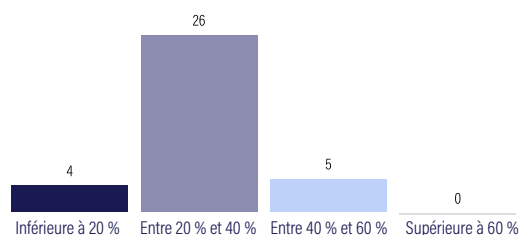
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
MERLIN PROPERTIES	5 %	27 %	2 %	8 %
GECINA	11 %	9 %	8 %	9 %
COVIVIO SA	14 %	0 %	29 %	17 %
DEUTSCHE WOHNEN	22 %	25 %	12 %	19 %
CELLNEX TELECOM	30 %	22 %	12 %	21 %

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 %
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	9 %	77 %	62 %	44 %
ALEXANDRIA RE EQS	18 %	55 %	60 %	42 %
EQUINIX INC	11 %	71 %	55 %	41 %

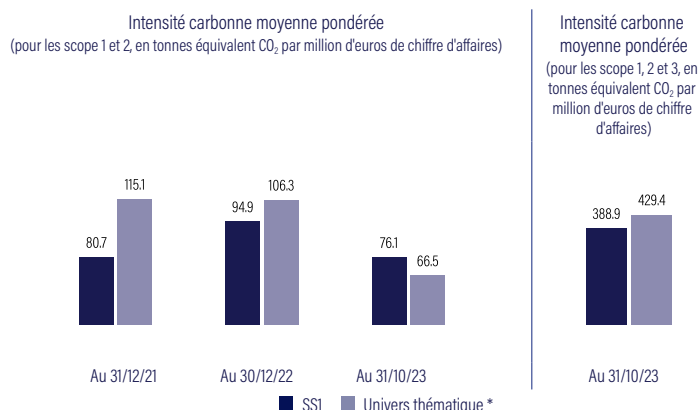
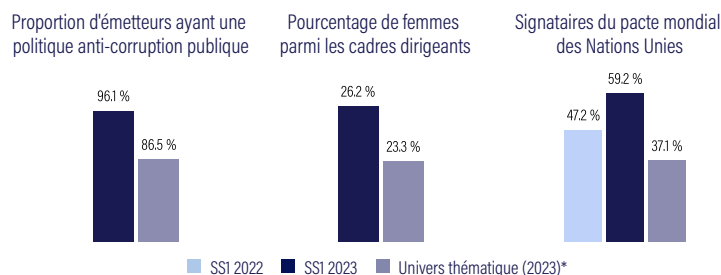
¹⁾ La notation ESG détermine le profil non financier des entreprises (en termes de risques et d'opportunités). Les titres dont la note ESG actuelle ou attendue dépasse 80 % sont exclus de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure est la note ESG).

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



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 29/09/23. 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 31/10/2023. 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 novembre 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

