



Reporting Mensuel

Au 31 janvier 2024

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

Encore de l'audace !

Le segment des foncières en zone euro a enregistré en janvier une légère consolidation (-3,9 %) après le rebond historique des deux derniers mois de 2023 (+30, 5 % depuis le 25 octobre) et dans un contexte de réajustement des anticipations de marché quant au calendrier et au niveau final des taux d'intervention des banques centrales. Mais l'histoire nous semble toute tracée : les taux vont baisser et le secteur poursuivra alors son rebond tant sa valorisation reste en deçà de ses niveaux historiques !

Votre fonds, à moins 1,6 % (part P), a largement surperformé son indice de référence grâce à la sous pondération massive de certaines valeurs de l'indice dans son portefeuille (Les foncières de bureaux Colonial, Aroundtown, Icade et Gecina), et à la présence en portefeuille de CTP (développement de grands actifs logistiques en Europe centrale) et des acteurs du data center Digital Realty et Equinix.

L'immobilier coté conserve selon nous un potentiel haussier pour les mois à venir. Il bénéficiera en effet de l'assouplissement assuré des conditions de financement, gage d'un rebond du marché de l'investissement permettant enfin de vérifier la sous-valorisation boursière (26 % de décote sur ANR en moyenne eurozone 2024*, source Kempen). S'ajoutera pour certains segments (logistique, self storage, étudiant) la capacité à générer de la croissance et pour d'autres (résidentiel allemand en l'occurrence) le plein effet de l'indexation.

Ces éléments nous paraissent modérément valorisés à 14,1X les cash flows (moyenne eurozone 2024*, source Kempen).

Enfin, rappelons que toute déviation du scénario rose (recul de l'inflation et maintien d'un emploi vigoureux) aujourd'hui privilégié par les marchés se traduirait en relatif par une surperformance marquée des foncières cotées qui bénéficieraient d'un couple favorable faible cyclicité (compte tenu de baux longs) et perspective accrue de baisse des taux.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 7 février 2024,

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;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div>	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

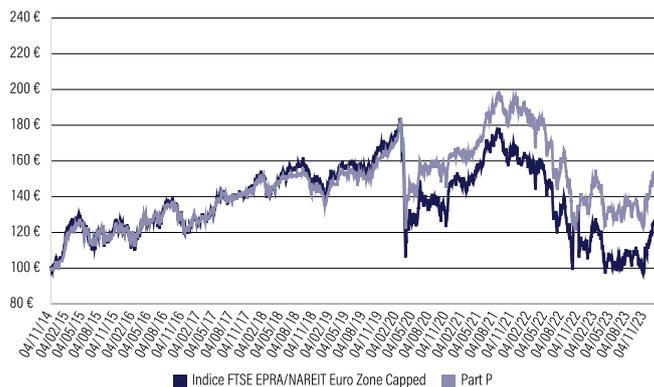
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	0,3 %	4,1 %	2,9 %	4,4 %	3,9 %
Volatilité	25,4 %	21,4 %	21,4 %	21,3 %	21,4 %
Ratio de Sharpe	-	0,03	-0,02	0,05	0,02
Tracking error (risque relatif)	-	4,9 %	4,9 %	4,9 %	4,9 %
Alpha	-	3,3 %	2,2 %	3,7 %	3,1 %
Bêta	-	0,84	0,84	0,84	0,84

* 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 janvier 2024 | 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⁾	2019	2020	2021	2022	2023	Jan. 24	Fév. 24	Mars 24	Avril 24	Mai 24	Jun 24	Juil. 24	Août 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 YtD		
Part P	+50,6 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %													-1,6 %	
Indice	+21,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %														-3,9 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62														150,62
Part I	+65,5 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %														-1,5 %
Indice	+21,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %														-3,9 %
VL (€)	1 000,00	1 755,60	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 679,42	1 654,91														1 654,91
Part GI	+6,2 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %														-1,4 %
Indice	-23,1 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %														-3,9 %
VL (€)	10 000,00	11 172,77	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	10 623,90														10 623,90
Part C	+4,4 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %														-1,5 %
Indice	-22,4 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %														-3,9 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43														104,43

(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 JANVIER 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,76 %	9,40 %
VONOVIA SE	8,57 %	10,79 %
KLEPIERRE	6,77 %	6,04 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	6,62 %	3,89 %
TAG IMMOBILIER AG	6,32 %	3,24 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,27 %	3,95 %
COVIVIO	4,01 %	3,82 %
GECINA SA	3,94 %	7,56 %
AEDIFICA	3,66 %	3,85 %
CARMILA	3,23 %	1,54 %

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 JANVIER 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	7 124,6	488 353,2	5 056,0	15 188,9
Valeur liquidative (€)	1 654,91	150,62	10 623,90	104,43
Actif net (€)	140 647 911			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 JANVIER 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 83 %	Commerces 29 %	Allemagne 23 %
Livre sterling 10 %	Logements 22 %	France 20 %
Dollar américain 4 %	Logistique 13 %	Espagne 13 %
Couronne suédoise 1 %	Bureaux 12 %	Royaume-Uni 11 %
Autres 2 %	Autres 24 %	Autres 33 %

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	16 %
Social	45 %
Environnement	30 %
Profil de risque ESG	28 %

Légende couleur

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

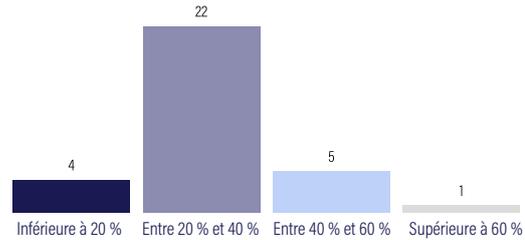
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
MERLIN PROPERTIES	5 %	27 %	2 %	8 %
COVIVIO SA	14 %	0 %	29 %	17 %
GECINA NOMINATIVE	18 %	14 %	23 %	19 %
SAFESTORE HOLDINGS PLC	9 %	29 %	26 %	20 %
KLEPIERRE	14 %	43 %	17 %	21 %

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

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	66 %
DEUTSCHE WOHNEN SE	13 %	38 %	100 %	53 %
LIFE SCIENCE REIT PLC	41 %	33 %	70 %	51 %
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	23 %	62 %	56 %	44 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	32 %	33 %	59 %	43 %

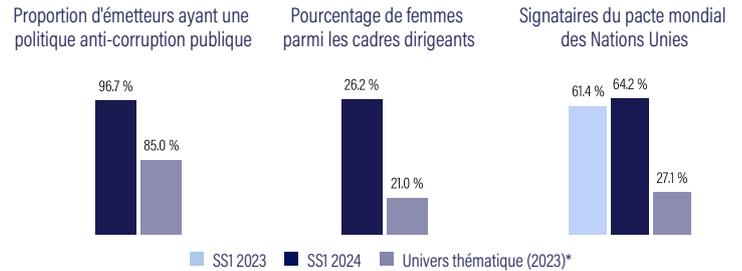
1) La notation ESG détermine le profil non financier des entreprises (en termes de risques et d'opportunités). Les titres dont la note ESG actuelle ou attendue dépasse 80 % sont exclus de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure est la note ESG).

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

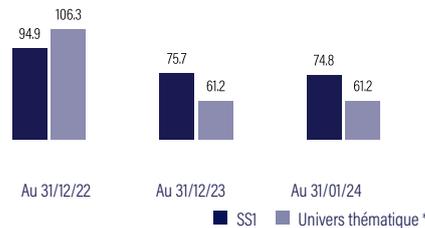


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

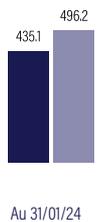
Mesures d'impact & Empreinte carbone



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 1 424 valeurs au 31/12/23. Le taux de couverture de l'univers est de 92 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 87 % 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 31/01/2024. 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 février 2024. 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

