



Reporting Mensuel

Au 29 février 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

Des résultats solides qui ouvrent la voie d'un rebond

Le segment des foncières en zone euro a continué sa consolidation en février avec une baisse qui atteint 12,3 % depuis le début de l'année. Votre fonds, pour sa part confirme sa bonne résistance avec un recul de 8,5 % (part P).

Ne cédon pas au sentiment de lassitude. Notre optimisme est supporté par la forte probabilité d'une baisse prochaine de leurs taux d'intervention par les banques centrales, la réouverture du marché de l'investissement qui en découlera et des résultats généralement solides qui, pour certaines foncières, réouvrent des perspectives de croissance

La saison des résultats annuels touche à son terme laissant discerner des divergences, qui devraient s'accroître en 2024, selon les segments d'activité et les situations bilancielle de départ.

A ce titre, nous observons des baisses de valeurs accentuées sur le segment des bureaux dans l'intention de tourner enfin la page ou, au contraire, une décélération au second semestre par rapport au premier (segment des commerces, de la santé, du résidentiel) voire un retour dans le vert (segment de la logistique). Si quelques acteurs assurent que le point bas est déjà atteint, nous l'attendons plutôt quelque part en 2024 : le rendement moyen affiché dans les bilans de 4,8 % (rendement net initial sur l'univers de couverture Eurozone, estimation Kempen) est encore un peu trop proche du coût marginal de financement (généralement autour de 4,5 % à 5 ans pour une notation BBB) malgré la détente observée à cet égard par rapport aux niveaux de 2023.

En termes de résultats récurrents, le secteur continue d'afficher des performances solides (en progression d'environ 5 %) profitant du « beurre », la contribution de l'inflation dans les loyers, et de « l'argent du beurre », une dette généralement peu coûteuse, à taux fixe (environ 2 % en moyenne) et longue (environ 5 ans en moyenne).

Nous noterons toutefois là encore des divergences en fonction des stratégies de recapitalisations engagées en 2022 et 2023 (cessions, dividende en actions ou augmentation de capital) qui devraient s'accroître en 2024. En effet, si les arbitrages continueront de peser pour les plus endettés, le défi plus universel sera de compenser la normalisation de la charge financière à mesure des échéances, par de la croissance des loyers. Et celle-ci ne sera pas permise à tout le monde !

Si votre fonds est déjà positionné sur des tendances structurelles qui nous paraissent évidentes (l'immobilier exposé à l'intelligence artificielle, celui nécessaire au « re-shoring » ou au « nearshoring » ou à l'inverse celui qui souffre du développement du travail à distance), son allocation sectorielle pourrait encore significativement évoluer dans les mois à venir en fonction du contexte économique (« soft » ou « harder landing »). Il va falloir faire des choix dans un champs des possibles qui ne sera plus aussi binaire qu'en 2022 et 2023 (baisse/hausse des taux) ce qui milite (enfin) pour le retour des gestions actives.

A signaler la publication pour la première fois dans ce rapport des notations sous format S&P qui viennent remplacer l'approche « grille propriétaire » utilisée jusque-là, tel qu'annoncé et expliqué dans le code de transparence disponible sur le site de Sofidy (<https://www.sofidy.com/app/uploads/2022/04/CDT-SSISYIIC-022024-FR-1-1212.pdf>). Le passage à un score développé en externe assure en permanence le maintien à jour des notations avec l'évolution des normes ESG ce qui devenait difficile à garantir sous l'ancien format. A noter que les scores S&P Global ESG Score sont mesurés sur une échelle de 0 à 100, où 100 est la note maximale soit l'inverse de notre système précédent.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 13 mars 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="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Parts P, I, C et GI <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td style="background-color: #f4a460;">4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>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*

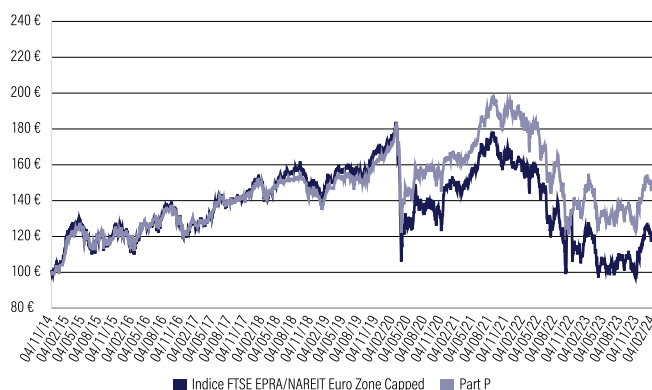
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	-7,8 %	-3,0 %	-4,0 %	-2,6 %	-3,2 %
Volatilité	24,8 %	20,8 %	20,7 %	20,7 %	20,7 %
Ratio de Sharpe	-	-0,31	-0,36	-0,30	-0,32
Tracking error (risque relatif)	-	4,9 %	4,9 %	4,9 %	4,9 %
Alpha	-	2,9 %	1,9 %	3,3 %	2,7 %
Bêta	-	0,83	0,83	0,83	0,83

* 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 février 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	Juin 24	Juil. 24	Août 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 YTD		
Part P	+40,0 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %												-8,5 %	
Indice	+10,6 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %													-12,3 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99													139,99
Part I	+53,9 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %													-8,3 %
Indice	+10,6 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %													-12,3 %
VL (€)	1 000,00	1 755,60	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 679,42	1 654,91	1 539,44													1 539,44
Part GI	-1,1 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %													-8,3 %
Indice	-29,8 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %													-12,3 %
VL (€)	10 000,00	11 172,77	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	10 623,90	9 885,34													9 885,34
Part C	-2,9 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %													-8,4 %
Indice	-29,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %													-12,3 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12													97,12

(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 FÉVRIER 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,84 %	10,39 %
VONOVIA SE	8,60 %	10,51 %
KLEPIERRE	6,93 %	6,45 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	6,71 %	3,93 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,06 %	3,07 %
GECINA SA	4,24 %	7,20 %
COVIVIO	4,23 %	3,85 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,16 %	3,92 %
AEDIFICA	3,91 %	3,67 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	2,93 %	1,40 %

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 FÉVRIER 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	6 679,2	484 838,3	5 193,2	10 028,9
Valeur liquidative (€)	1 539,44	139,99	9 885,34	97,12
Actif net (€)	130 465 389			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 29 FÉVRIER 2024

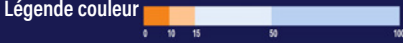
Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 82 %	Commerces 27 %	Allemagne 24 %
Livre sterling 9 %	Logements 23 %	France 18 %
Dollar américain 4 %	Logistique 13 %	Espagne 13 %
Couronne suédoise 1 %	Bureaux 12 %	Royaume-Uni 11 %
Autres 4 %	Autres 25 %	Autres 34 %

Les notations ESG des émetteurs du portefeuille ci-dessous proviennent des notes ESG de S&P Global :

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 haute, meilleure elle l'est.

Gouvernance	49
Social	45
Environnement	55
Profil de risque ESG	50

Légende couleur 

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

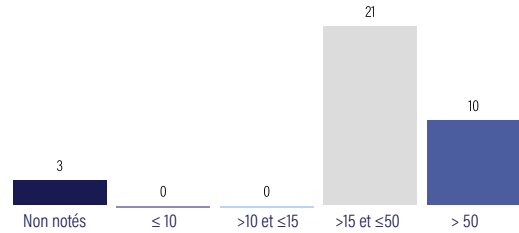
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
CELLNEX TELECOM SA	77	76	91	79
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64

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

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
VIB VERMOEGEN	19	15	24	20
EUROCOMMER CIAL PROPERTIES	32	26	26	28
LEG IMMOBILIER SE	39	27	25	30
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	24	32
SAFESTORE HOLDINGS PLC	35	20	42	33

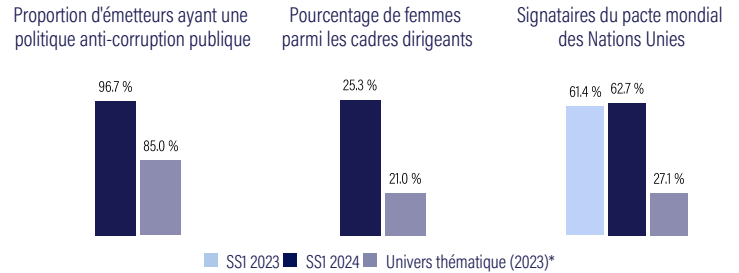
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

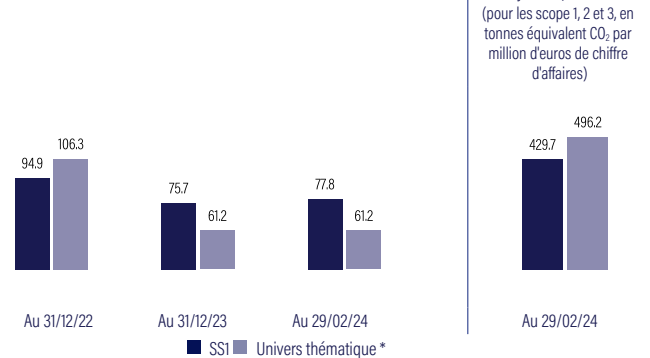


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG est inférieure à 10 sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est haute meilleure elle l'est).

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)



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 29/02/2024. 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 mars 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

