



Reporting Mensuel

Au 28 mars 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

YOGI ATTITUDE

Le segment des foncières en zone euro a rebondi nettement en mars avec une hausse de 9,2 %. Votre fonds surperforme nettement sa classe d'actif depuis le début de l'année avec un recul de 1,7 % (part P) contre -4,2 % pour son indice de référence. Le rebond du secteur sera puissant et rapide selon nous mais il ne se matérialisera pas clairement avant la première décision de baisse de ses taux directeurs par la BCE ou la Réserve Fédérale américaine. En attendant, le supplice chinois des fluctuations de court terme au gré des publications économiques et des déclarations de banquiers centraux va continuer de prospérer.

La performance de Sofidy Selection 1 depuis le début de l'année tient à un portefeuille resserré (pas ou peu de positions en Arountown, Gecina, Immobiliaria Colonial, Cofinimmo, Kojamo et Icade) et inversement, à son exposition hors de l'indice sur des titres qui ont bien performé (CTP, Digital Realty, Equinix).

La sensibilité du secteur aux taux d'intérêt qui le rapproche du segment obligataire s'est traduite depuis la fin de 2021 par un ajustement fort des expertises (baisse de 23,7 % des ANR par actions sur le bureau, de 22,9 % sur le segment résidentiel, de 6 % sur la santé, de 5 % sur la logistique et de 4 % sur les foncières de commerce, la valorisation de ces dernières ayant déjà baissé significativement pré covid, source : recherche Sofidy sur un échantillon de valeurs représentatives) mais pas par la concrétisation du fameux « mur de la dette » (pas d'interruption des financements bancaires, reprise forte des financements de marché à compter de mi 2023) qui ne concernera au final que les valeurs scandinaves.

Aujourd'hui les foncières cotées sont donc en bonne posture en termes de valorisation (décote de 24 % des cours de bourse par rapport à ces ANR eux même en baisse sensibles, source Kempen sur l'Eurozone). La reprise du marché des transactions que nous anticipons post première baisse des taux permettra de vérifier selon nous le caractère excessif de ces décotes.

Enfin, les foncières se comportent certes largement comme les obligations mais elles embarquent pour certaines un potentiel de croissance qui se traduira dans la progression des dividendes (Le rendement sur dividende 2024, ressort déjà à 6 % en Europe continentale ; source Kempen). Outre l'effet de l'indexation, certaines foncières seront portées en effet dans les années à venir par des tendances structurelles (logistique industrielle, effet sur la demande de data centers du développement de l'intelligence artificielle, pricing power additionnel lié à la sous offre en matière de résidences étudiantes ou à la rareté des emplacements de commerce Prime) dont elles profiteront sous réserve d'avoir des bilans déjà allégés.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 11 avril 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*

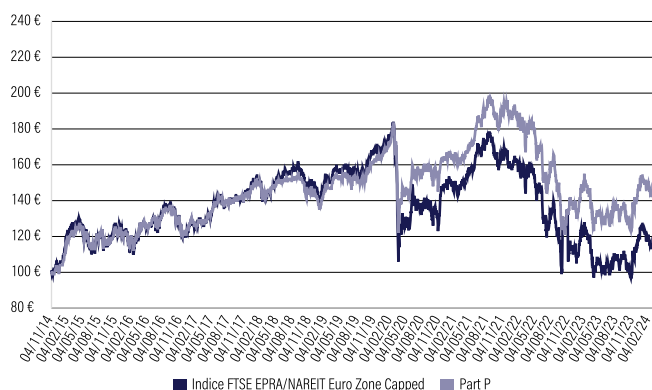
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	17,3 %	17,2 %	15,9 %	17,6 %	17,0 %
Volatilité	23,0 %	19,4 %	19,3 %	19,3 %	19,3 %
Ratio de Sharpe	-	0,70	0,64	0,73	0,69
Tracking error (risque relatif)	-	4,6 %	4,6 %	4,6 %	4,6 %
Alpha	-	2,1 %	0,9 %	2,6 %	2,0 %
Bêta	-	0,83	0,83	0,83	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 28 mars 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	+50,3 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %											-1,7 %
Indice	+20,8 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34											150,34
Part I	+65,5 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+16,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %											-1,5 %
Indice	+20,8 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
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	1 654,66											1 654,66
Part GI	+6,3 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %											-1,4 %
Indice	-23,3 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
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	10 628,08											10 628,08
Part C	+4,4 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %											-1,5 %
Indice	-22,7 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38											104,38

(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 28 MARS 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,85 %	9,05 %
VONOVIA SE	8,76 %	9,75 %
KLEPIERRE	6,81 %	6,77 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,47 %	3,24 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	6,45 %	4,11 %
COVIVIO	4,56 %	4,09 %
GECINA SA	3,94 %	5,83 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,99 %	4,03 %
LEG IMMOBILIEN SE	3,72 %	8,43 %
AEDIFICA	3,64 %	4,11 %

FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

Frais de gestion maximal applicable 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.

***Les taux appliqués au 28/03/24 sont les taux maximums applicables

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 28 MARS 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	6 076,9	483 948,3	5 205,9	10 028,9
Valeur liquidative (€)	1 654,66	150,34	10 628,08	104,38
Actif net (€)	139 188 389			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 28 MARS 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 75 %	Commerces 27 %	Allemagne 25 %
Livre sterling 11 %	Logements 25 %	France 18 %
Dollar américain 3 %	Logistique 13 %	Espagne 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 12 %	Royaume-Uni 11 %
Autres 9 %	Autres 23 %	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



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

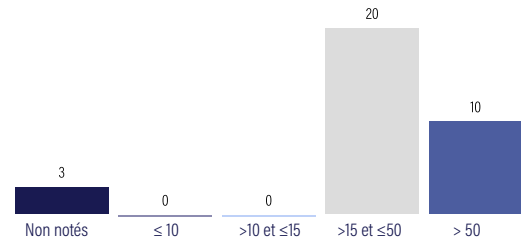
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
CELLNEX TELECOM SA	77	79	91	81
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64

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

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

Reporting ESG

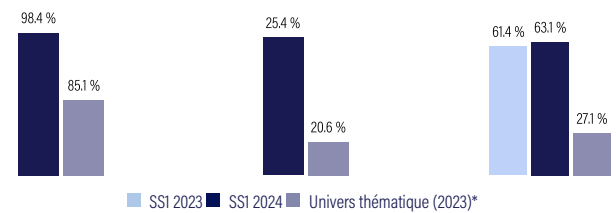
Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille



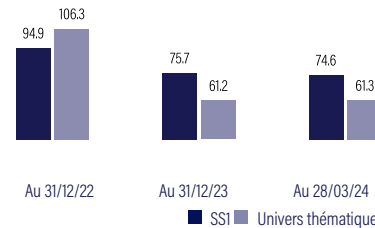
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG est inférieure à 10 sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est haute meilleure elle l'est).

Mesures d'impact & Empreinte carbone

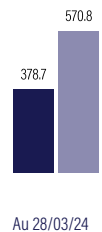
Proportion d'émetteurs ayant une politique anti-corruption publique | Pourcentage de femmes parmi les cadres dirigeants | Signataires du pacte mondial des Nations Unies



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 1 384 valeurs au 31/03/2024 après exclusion des 20 % de note les moins bonnes (approche « best in universe »). Le taux de couverture de l'univers est de 92 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 85 % 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 28/03/2024. 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 avril 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

