



# Reporting Mensuel

Au 30 avril 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

#### Projection dans l'Au-delà

Le segment des foncières en zone euro s'est stabilisé en avril (+0,95 %) après le fort rebond enregistré le mois précédent. Votre fonds accentue sa surperformance avec un recul, depuis le début de l'année, de 0,2 % (part P) contre - 3,3 % pour son indice de référence. Le secteur encore sous-valorisé conserve ainsi un potentiel de rebond significatif selon nous dans un environnement marqué par des politiques monétaires moins restrictives dans les mois à venir. La baisse des taux courts ouvrira la voie à des mouvements de réallocation. Dans ce contexte, l'immobilier coté qui va progressivement retrouver sa promesse historique de rendement total (réévaluation d'actifs plus dividendes à venir) d'environ 8 % par an devrait trouver à nouveau toute sa place dans les allocations d'actifs.

La performance de Sofidy Selection 1 sur le mois d'avril et depuis le début de l'année tient à un portefeuille resserré (sur le mois dernier, pas de position en Argan, Kojamo, CA Immo et Deutsche Wohnen qui ont sous performé/ forte surpondération en TAG Immobilien et Merlin Properties qui ont surperformé).

La forte sensibilité du secteur aux taux d'intérêt qui le rapproche du segment obligataire lui bénéficie alors que **la probabilité d'une première baisse de ses taux directeurs par la BCE début juin est forte** et que Jérôme Powell paraît écarter un durcissement de la politique monétaire de la Réserve fédérale.

Au-delà, les premières publications de résultats trimestriels confortent notre vision que **l'essentiel de la baisse des valeurs a été acté dans les portefeuilles des foncières cotées**. Nous continuons d'anticiper un dégrillage du marché de l'investissement pendant l'été alors que quelques opérations « normales » commencent déjà à se réaliser (la JV de Covivio avec CDC investissement sur une portefeuille d'actifs résidentiels de 274 M€ à Berlin en étant une par exemple).

Enfin et surtout, l'assouplissement des politiques monétaires devrait se traduire par une baisse des taux courts qui conduira à une **réallocation des placements financiers courts aujourd'hui anormalement rémunérateurs**.

L'immobilier coté en bénéficiera selon nous logiquement compte tenu d'une promesse de rendement qui va progressivement retourner à ses niveaux historiques autour de 8 % (évolution des valeurs d'actifs plus dividende à recevoir) surtout pour les sociétés capables d'imposer des hausses de loyers durables avec des niveaux d'endettement conservateurs (tant en montant relatif qu'en durée). A cet égard, l'assouplissement des critères de solvabilité auxquels sont soumis les assureurs pour la partie Investissements de long terme en actions favorisera également leur engagement en immobilier coté.

A noter que pour accompagner notre conviction forte sur la classe d'actif, **les frais de gestion ont été abaissés sur la part P au 1<sup>er</sup> Avril dernier à 2 % (vs 2,2 % auparavant)**.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian  
Achevé de rédiger le 14 mai 2024



**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;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: orange;">4</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7</span> </div>	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

### ANALYSE DE LA PERFORMANCE\*

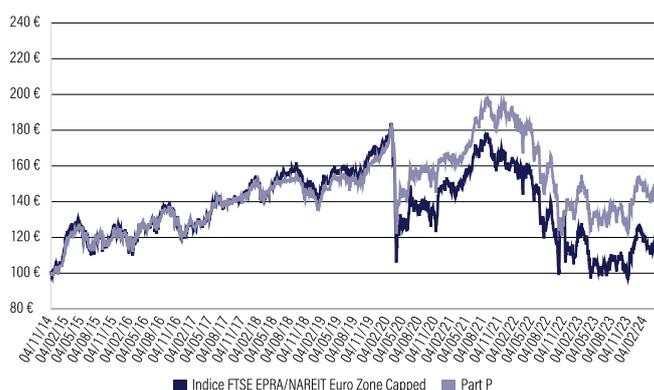
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	12,8 %	14,5 %	13,3 %	14,9 %	14,3 %
Volatilité	23,0 %	19,5 %	19,4 %	19,4 %	19,4 %
Ratio de Sharpe	-	0,55	0,49	0,58	0,54
Tracking error (risque relatif)	-	4,5 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Alpha	-	3,2 %	1,9 %	3,6 %	2,9 %
Bêta	-	0,84	0,84	0,84	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 30 avril 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<sup>(4)</sup>

	Depuis l'origine <sup>(1)</sup>	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	+52,7 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %										-0,2 %
Indice	+21,9 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34	152,65										152,65
Part I	+68,1 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %										+0,1 %
Indice	+21,9 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
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	1 654,66	1 681,47										1 681,47
Part GI	+8,0 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %										+0,2 %
Indice	-22,6 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
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	10 628,08	10 803,66										10 803,66
Part C	+6,1 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %										+0,1 %
Indice	-22,0 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38	106,05										106,05

(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 30 AVRIL 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	10,03 %	9,54 %
VONOVIA SE	8,93 %	9,68 %
KLEPIERRE	8,03 %	7,13 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,81 %	3,43 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,99 %	4,38 %
COVIVIO	4,57 %	4,01 %
GECINA SA	4,27 %	5,92 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,07 %	3,80 %
AEDIFICA	3,89 %	4,34 %
LEG IMMOBILIEN SE	3,67 %	8,47 %

### 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<sup>er</sup> décembre 2020.

\*\*\* Les taux appliqués au 30/04/24 sont les taux maximums applicables à l'exception de la part P où le taux appliqué est de 2,00 % à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024.

### 5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 30 AVRIL 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	6 264,7	476 895,9	5 290,6	10 028,9
Valeur liquidative (€)	1 681,47	152,65	10 803,66	106,05
Actif net (€)	141 588 161			

### 6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 AVRIL 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euro 75 %	Commerces 27 %	Allemagne 26 %
Livre sterling 11 %	Logements 26 %	France 19 %
Dollar américain 3 %	Logistique 12 %	Espagne 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 12 %	Royaume-Uni 11 %
Autres 9 %	Autres 23 %	Autres 32 %

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

### NOTES ESG<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup>

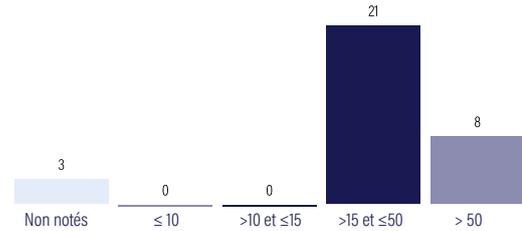
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
CELLNEX TELECOM SA	77	79	91	81
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64

### LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG<sup>(1)</sup>

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
VIB VERMOEGEN AG	19	15	24	20
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	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

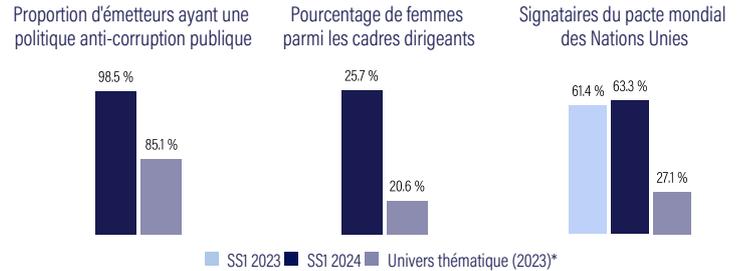
# Reporting ESG

## Répartition des notes ESG<sup>(1)</sup> des émetteurs du portefeuille

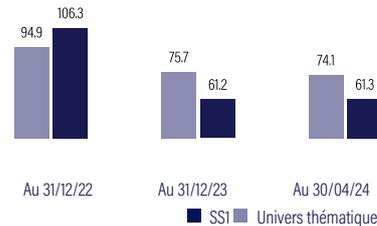


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG est inférieure à 10 sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est haute meilleure elle l'est).

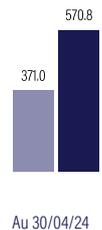
## Mesures d'impact & Empreinte carbone



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1 et 2, en tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, par million d'euros de chiffre d'affaires)



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1, 2 et 3, en tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, 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 30/04/2024. 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 mai 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

