



Reporting Mensuel

Au 28 juin 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 signaux positifs sous le bruit ambiant

Le segment des foncières en zone euro a corrigé de 6,7 % en juin sous l'effet de l'apparition d'un risque pays en France (22,3 % de l'indice est constitué d'actifs en France, estimation Sofidy et rapports sociétés). Votre fonds a enregistré pour sa part une correction plus limitée de 5 % (part P) grâce à son exposition moindre à la France (17,2 %), surtout concentrée sur le commerce. Pour autant, au 9 juillet, la performance de votre fonds demeure positive depuis le début de l'année (+1,5 %, part P), surperforme son indice de 4,4 % (part P), et affiche une hausse de 19 % (part P) sur un an.

Les conditions d'un rebond fort des foncières nous paraissent réunies :

1/ Accentuation de la perspective de baisse des taux directeurs par les banques centrales dans un environnement marqué par la multiplication de signaux de ralentissement Outre-Atlantique. Cette perspective devrait favoriser une baisse des taux courts et entraîner un début d'arbitrage des placements qui les utilisent (fonds monétaires, fonds datés, produits structurés à capital garanti...) vers des produits plus longs, mouvement dont les foncières cotées pourraient tirer parti compte tenu d'un rendement brut moyen du dividende en zone euro de 5,8 % (estimation 2024, source Kempen). 2/ Recul des valeurs d'actifs proche de son terme après la baisse sensible enregistrée depuis mi 2022. 3/ « Ceinture de sécurité » des décotes sur ANR (25 % en moyenne pour les foncières en zone euro, estimation Kempen 2024⁶).

Nous constatons la multiplication de signaux « faibles » positifs qui finiront par prendre la lumière au-delà du bruit des incertitudes politiques et se traduiront selon nous par une réévaluation boursière du secteur :

1/ Stabilisation du marché de l'investissement au Q2 2024 et apparition de transactions impliquant des vendeurs non « distressed » (cession par GIC du centre commercial ROMAEST), et/ou à des niveaux de valorisation proches des ANR (cession d'un petit portefeuille résidentiel à Leipzig à une valorisation voisine de l'ANR par TAG Immobilien, transaction sur un centre Prime à Palerme en ligne avec la valorisation des actifs commerciaux d'Eurocommercial Properties). 2/ Large ouverture des financements qui émusse l'image d'un mur de la dette à venir (émission obligataire par Aroundtown, acteur pourtant controversé sur la qualité de son bilan, d'une obligation à cinq ans souscrite 7 fois, signature d'une dette bancaire tirée « corporate » de 500M€ à cinq ans par CTP démontrant l'appétit bancaire pour la classe d'actif).

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian
Achevé de rédiger le 10 juillet 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	Parts P, I, C et GI						
		1	2	3	4	5	6
Éligible Assurance vie	Oui						
Éligible PEA	Non						

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

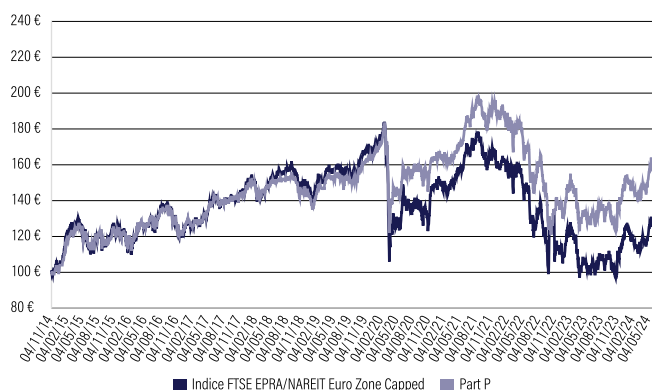
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	18,8 %	19,0 %	17,8 %	19,5 %	18,8 %
Volatilité	22,8 %	19,4 %	19,4 %	19,4 %	19,4 %
Ratio de Sharpe	-	0,79	0,72	0,81	0,77
Tracking error (risque relatif)	-	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Alpha	-	2,6 %	1,4 %	3,0 %	2,4 %
Bêta	-	0,84	0,84	0,84	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 28 juin 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	+52,5 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %								-0,3 %
Indice	+20,3 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34	152,65	161,31	152,53								152,53
Part I	+68,3 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,8 %	-5,4 %								+0,2 %
Indice	+20,3 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
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	1 778,31	1 682,62								1 682,62
Part GI	+8,2 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %	+5,8 %	-5,4 %								+0,4 %
Indice	-23,6 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
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	11 429,28	10 817,16								10 817,16
Part C	+6,1 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,7 %	-5,4 %								+0,1 %
Indice	-23,0 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38	106,05	112,14	106,09								106,09

(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.

La part E n'est pas ici représentée car elle est réservée uniquement aux employés et au fonds intra groupe

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 28 JUIN 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,71 %	9,22 %
KLEPIERRE	8,14 %	6,92 %
VONOVIA SE	8,10 %	9,94 %
TAG IMMOBILIER AG	7,32 %	3,53 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,18 %	3,96 %
LEG IMMOBILIER SE	4,97 %	7,98 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,29 %	4,04 %
GECINA SA	4,01 %	5,69 %
CTP NV	3,91 %	0,00 %
COVIVIO	3,78 %	4,00 %

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 28/06/24 sont les taux maximums applicables à l'exception de la part P où le taux appliqué est de 2,00 % à compter du 1^{er} avril 2024.

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 28 JUIN 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	4 126,9	480 171,0	1 988,1	9 934,9
Valeur liquidative (€)	1 682,62	152,53	10 817,16	106,09
Actif net (€)*	135 044 315			

* en ce compris l'actif net de la part E, part notamment réservée aux mandataires sociaux et salariés de la société de gestion.

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 28 JUIN 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 73 %	Logements 27 %	Allemagne 26 %
Livre sterling 12 %	Commerces 26 %	France 17 %
Dollar américain 4 %	Logistique 13 %	Royaume-Uni 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 11 %	Espagne 11 %
Autres 9 %	Autres 23 %	Autres 34 %

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

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	47
Social	44
Environnement	53
Profil de risque ESG	48

Légende couleur

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

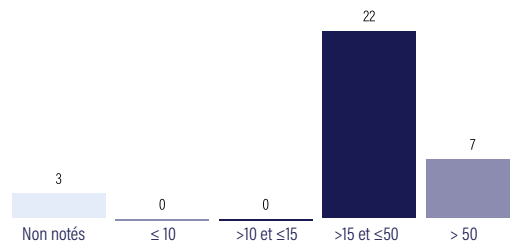
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64
DIGITAL REALTY TRUST	58	57	73	63

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 IMMOBILIEN SE	39	27	25	30
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	24	32
SAFESTORE HOLDINGS PLC	35	20	42	33

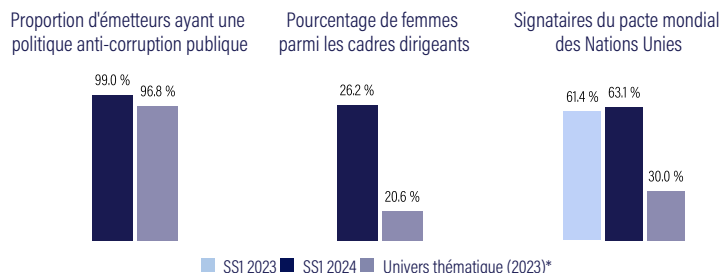
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille

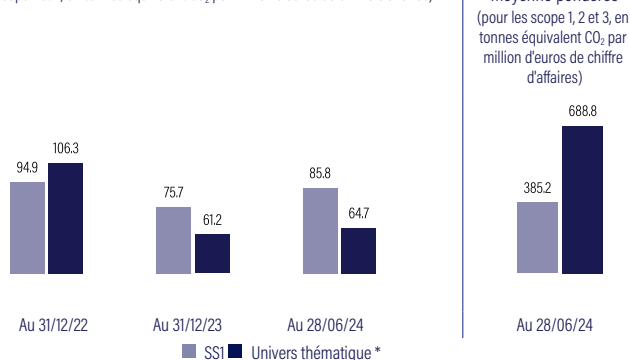


(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG est inférieure à 10 sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est haute meilleure elle l'est).

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 1 380 valeurs au 28/06/2024 après exclusion des 20 % de note les moins bonnes (approche « best in universe »). Le taux de couverture de l'univers est de 100 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 85 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 97 % 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 28/06/2024. 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 juillet 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



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332 | 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

