



Reporting Mensuel

Au 31 juillet 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

Les foncières cotées ont progressé de 3,2 % en Eurozone en juillet, votre fonds surperformant pour sa part son indice de référence avec une hausse de 3,6 % (part P). A noter que le segment des foncières a fait mieux que les indices boursiers généralistes européens ce qui illustre l'amorce d'une rotation du marché vers un positionnement plus défensif.

La bonne tenue du secteur s'explique par des résultats solides qui se marquent par une **stabilisation** (voire un rebond sur les actifs logistiques et pour les foncières ayant la capacité bilantielle de reprendre leur croissance externe) **de la valeur des patrimoines, une valorisation sectorielle qui demeure basse** (19 % de décote sur ANR, source Kempen) et par **un environnement économique plus favorable à l'immobilier** (amenuisement de l'inflation, crainte d'un ralentissement plus accentué que prévu Outre Atlantique qui renforce les anticipations de baisse des taux).

La **surperformance de Sofidy Selection 1** au cours du mois écoulé tient à l'**exposition à des valeurs de croissance hors zone Euro** (Unité sur le segment des résidences étudiantes au Royaume-Uni, Tritax BigBox dans le domaine des grands entrepôts logistique Outre-Manche), à l'annonce d'une **OPA sur Lar Espana** (1,7 % du fonds au 31/07) par son actionnaire de contrôle et à l'évolution favorable de nos surpondérations dans l'indice (TAG Immobilien, Klepierre) et défavorable des valeurs peu ou pas détenues (Kojamo, Icade, VGP).

A noter pour **Unibail-Rodamco Westfield** que le dérapage non anticipé des coûts d'achèvement du projet Überseequartier à Hambourg constitue une mauvaise surprise et nous questionne sur la pertinence des choix traditionnels de développement de la société, certes « nobles » dans leur esprit mais pauvres en perspective de rentabilité (4,1 % de Rendement escompté instantané sur l'ensemble des développements en cours, source rapport semestriel), si on le compare à la politique récente d'acquisition de Klepierre (prises de participations opportunistes dans deux centres anciens, dans la banlieue nord de Paris et à Rome avec des rendements respectifs supérieurs à 10 et 8 % respectivement, source société Klepierre, rapport semestriel). Nous avons en conséquence réduit le poids d'Unibail dans nos portefeuilles.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian
Achévé de rédiger le 12 août 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="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Parts P, I, C et GI <table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td style="background-color: orange;">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*

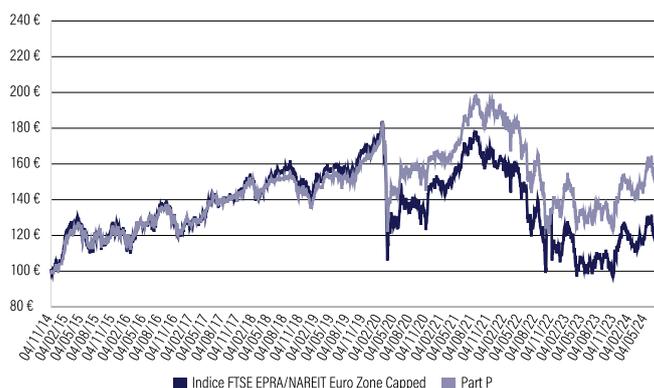
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	13,6 %	15,8 %	14,6 %	16,2 %	15,6 %
Volatilité	21,9 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %
Ratio de Sharpe	-	0,64	0,58	0,66	0,63
Tracking error (risque relatif)	-	4,2 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Alpha	-	3,7 %	2,5 %	4,1 %	3,4 %
Bêta	-	0,85	0,85	0,85	0,85

* 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 juillet 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	+58,0 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,6 %							+3,3 %	
Indice	+24,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %	
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	158,04								158,04
	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 I	+74,5 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %							+3,9 %	
Indice	+24,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %	
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	1 744,87								1 744,87
	Depuis l'origine ⁽²⁾	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 GI	+122 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %							+4,1 %	
Indice	-21,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %	
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	11 220,87								11 220,87
	Depuis l'origine ⁽³⁾	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 C	+10,0 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,7 %							+3,8 %	
Indice	-20,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %	
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	109,99								109,99

(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 31 JUILLET 2024

	Fonds	Indice
VONOVIA SE	8,53 %	10,27 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,38 %	8,39 %
KLEPIERRE	8,38 %	7,08 %
TAG IMMOBILIEEN AG	7,32 %	3,48 %
LEG IMMOBILIEEN SE	6,44 %	8,17 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,88 %	4,66 %
GECINA SA	4,63 %	5,86 %
CTP NV	4,08 %	0,00 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,69 %	3,87 %
UNITE GROUP	3,46 %	0,00 %

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 31/07/24 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 31 JUILLET 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	4 017,0	476 850,7	2 132,9	16 171,5
Valeur liquidative (€)	1 744,87	158,04	11 220,87	109,99
Actif net (€) *	140 540 298			

* 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 31 JUILLET 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 74 %	Logements 29 %	Allemagne 28 %
Livre sterling 12 %	Commerces 26 %	France 18 %
Dollar américain 3 %	Logistique 13 %	Royaume-Uni 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 11 %	Espagne 11 %
Autres 9 %	Autres 21 %	Autres 31 %

(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



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

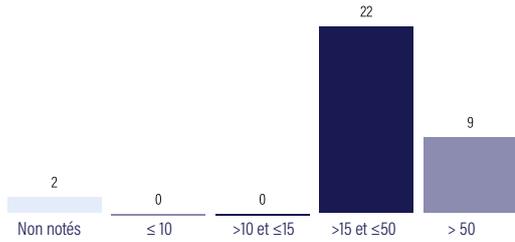
	Gouvernance	Social / Environnement Sociétal	Note ESG	
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64
DIGITAL REALTY TRUST	58	57	73	63

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

	Gouvernance	Social / Environnement Sociétal	Note ESG	
INCLUSIO SA	50	19	5	21
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

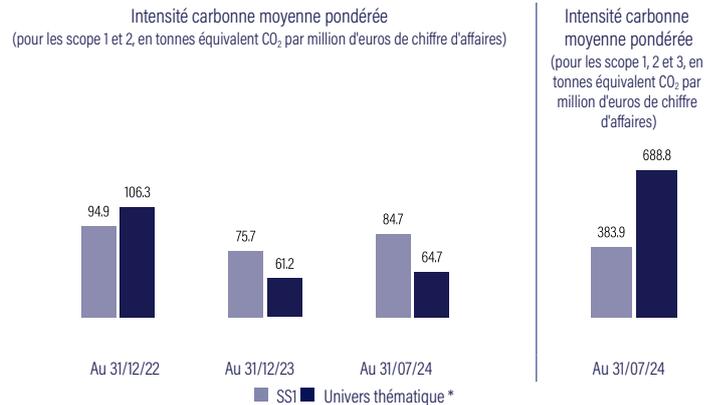
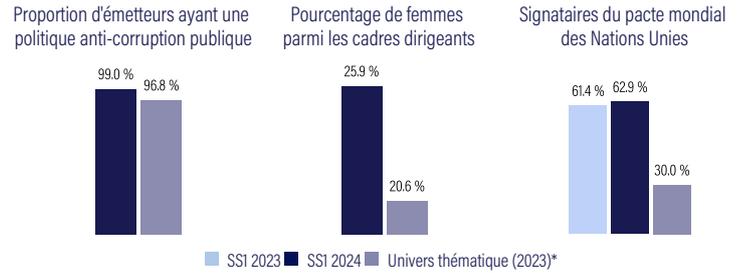
Reporting ESG

Répartition des notes ESG⁽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



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 30/06/2024 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 31/07/2024. 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 août 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

