



Reporting Mensuel

Au 30 août 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

Dans le mille

Les foncières cotées ont progressé de 5,1% en Eurozone en août, votre fonds progressant pour sa part de 4,2% (part P). Le rebond s'est poursuivi et même accentué durant la première quinzaine de septembre portant la performance depuis le début de l'année à 10,6% pour l'indice (au 16/09) et à 13,9% pour votre fonds (part P). Ce rebond continu des foncières dans un environnement marqué par des anticipations de baisse des taux et de ralentissement économique plus marquées les conduit à surperformer nettement les indices généralistes depuis le début de l'année (Stoxx 50 à +6,7% et CAC 40 à -1,03% au 16/09).

Convaincus que le rattrapage du secteur va se poursuivre sous l'effet d'une réorientation des gestions Actions généralistes et d'un moindre attrait à venir des placements monétaires (la courbe des taux devrait reprendre une forme logarithmique au gré de la réduction des taux directeurs alors qu'elle est inversée aujourd'hui), nous avons commencé tactiquement de réduire l'écart entre la composition de votre fonds et celle de son indice de référence.

Nous avons ainsi initié des lignes en Aroundtown, Cofinimmo, Icade, Kojamo (10% de poids cumulé dans l'indice EPRA Eurozone) dont l'absence totale a pesé sur la performance en août.

Une fois la sous-valorisation encore existante corrigée (décote sur ANR 12 mois pour l'Eurozone de 18% selon Kempen), la poursuite du rebond sera plus sélective.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achévé de rédiger le 16 septembre 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	<small>Parts P, I, C et GI</small> 	
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

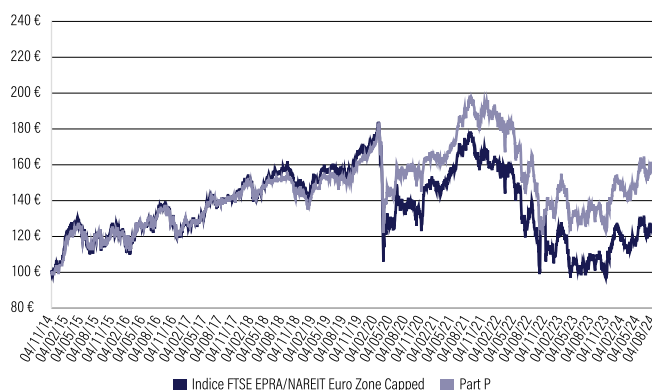
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	18,8 %	21,4 %	20,1 %	21,8 %	21,1 %
Volatilité	21,9 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %
Ratio de Sharpe	-	0,94	0,87	0,96	0,92
Tracking error (risque relatif)	-	4,2 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Alpha	-	4,9 %	3,7 %	5,3 %	4,6 %
Bêta	-	0,85	0,85	0,85	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 30 août 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	+64,7 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,6 %	+4,2 %						+7,6 %	
Indice	+30,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %						+3,5 %	
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	164,69							164,69
	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 I	+82,0 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %	+4,3 %						+8,3 %	
Indice	+30,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %						+3,5 %	
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	1 819,61							1 819,61
	Depuis l'origine ⁽²⁾	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 GI	+17,0 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %	+4,3 %						+8,6 %	
Indice	-17,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %						+3,5 %	
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	11 704,89							11 704,89
	Depuis l'origine ⁽³⁾	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 C	+14,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,7 %	+4,3 %						+8,2 %	
Indice	-16,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %						+3,5 %	
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	114,69							114,69

(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 30 AOÛT 2024

	Fonds	Indice
VONOVIA SE	8,50 %	10,74 %
KLEPIERRE	7,70 %	6,89 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	6,63 %	8,36 %
LEG IMMOBILIEN SE	6,61 %	8,38 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,03 %	3,52 %
GECINA SA	4,92 %	6,06 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,89 %	4,67 %
COVIVIO	4,78 %	4,18 %
CTP NV	4,09 %	0,00 %
GRAND CITY PROPERTIES	4,08 %	1,93 %

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 30/08/24 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 30 AOÛT 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	4 342,4	478 803,7	2 126,2	16 836,9
Valeur liquidative (€)	1 819,61	164,69	11 704,89	114,69
Actif net (€)*	147 524 938			

* 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 30 AOÛT 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 75 %	Logements 30 %	Allemagne 28 %
Livre sterling 12 %	Commerces 24 %	France 19 %
Dollar américain 3 %	Logistique 12 %	Royaume-Uni 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 12 %	Espagne 10 %
Autres 8 %	Autres 22 %	Autres 31 %

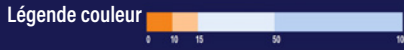
(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

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	50
Social	45
Environnement	55
Profil de risque ESG	50



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

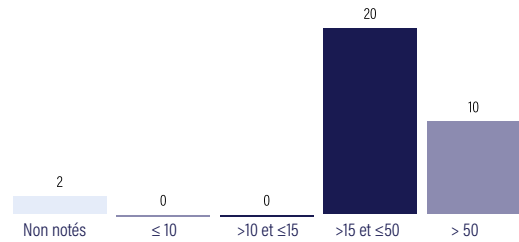
	Gouvernance	Social / Environnement Sociétal	Note ESG
COVIVIO	58	67	85
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70
VONOVIA SE	67	62	64
DIGITAL REALTY TRUST	58	57	73

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

	Gouvernance	Social / Environnement Sociétal	Note ESG
INCLUSIO SA	50	19	5
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	32	26	26
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	24
AEDIFICA	41	29	35
ARIMA REAL ESTATE SOCIMI SA	41	20	48

Reporting ESG

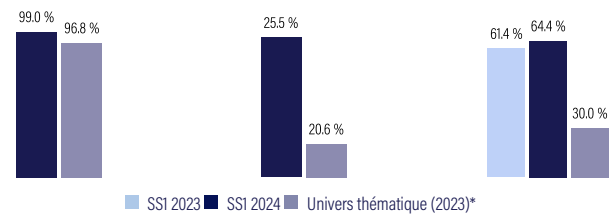
Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille



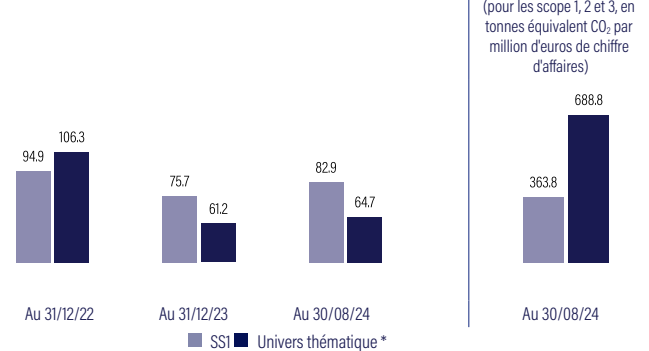
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG est inférieure à 10 sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est haute meilleure elle l'est).

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)



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 30/08/2024. 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 septembre 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 - 91080 Évry Cedex | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

