



# Reporting Mensuel

Au 29 novembre 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

#### En attendant Christine

Les foncières cotées se sont stabilisées en novembre avec une progression de 0,8 %. Votre fonds a pour sa part légèrement accentué sa surperformance avec une progression depuis le début de l'année de 7.5 % à fin novembre (part P) contre +2.6 % pour l'indice Epra Eurozone. Nous considérons qu'un **environnement monétaire plus favorable en Europe dans un contexte où la croissance serait affectée par la mise en œuvre des mesures protectionnistes prônées par Donald Trump** serait favorable à un rebond des foncières cotées. Le potentiel à cet égard est d'autant plus important selon nous qu'elles se négocient aujourd'hui avec des **niveaux de décote (27 % à fin 2024 estimé, source Kempen pour l'Eurozone, par rapport à la valorisation de leurs actifs) qui ne reflètent pas le consensus sur la fin proche des baisses de valeurs d'expertise** et la reprise de la croissance pour celles bénéficiant de bilans solides et d'actifs à « pricing power ».

Votre fonds a bénéficié en novembre de la **surperformance de sa poche de foncières de Data Centers** (Equinix et Digital Realty) qui bénéficient d'une demande accrue liée à la hausse des investissements en matière d'intelligence artificielle.

De même, notre surpondération dans deux foncières secondaires de résidentiel allemand (**Grand City et TAG Immobilien**) a permis de compenser la hausse de Vonovia qui est sous pondéré dans le portefeuille.

Enfin, **l'absence ou la faible représentation de foncières sous performantes** (Immobiliaria Colonial, Icade, Argan, WDP) a également favorisé la bonne tenue relative de Sofidy Selection 1.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian

Achevé de rédiger le 09/12/2024

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



**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	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Part P, I, C et GI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1 2 3 4 5 6 7</td> </tr> </table>			Part P, I, C et GI		1 2 3 4 5 6 7
	Part P, I, C et GI					
	1 2 3 4 5 6 7					
Éligible Assurance vie	Oui					
Éligible PEA	Non					

### ANALYSE DE LA PERFORMANCE\*

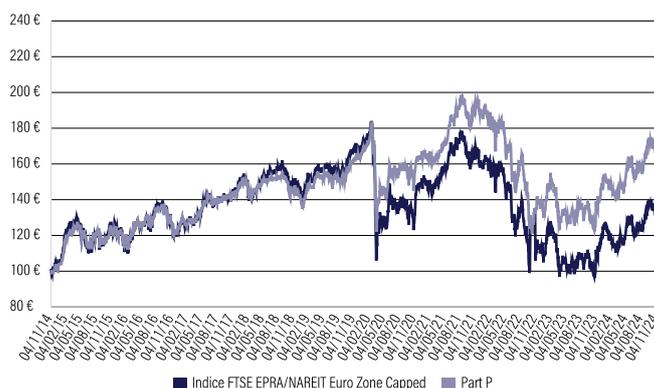
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	12,5 %	16,3 %	15,2 %	16,7 %	16,1 %
Volatilité	18,2 %	15,8 %	15,8 %	15,8 %	15,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,80	0,73	0,82	0,78
Tracking error (risque relatif)	-	3,4 %	3,4 %	3,4 %	4,4 %
Alpha	-	5,1 %	3,9 %	5,5 %	4,9 %
Bêta	-	0,86	0,86	0,86	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 29 novembre 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	Juin 24	Juil. 24	Août 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 YTD	
Part P	+64,5 %	+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 %	+5,0 %	-5,7 %	+0,9 %			+7,5 %
Indice	+29,4 %	+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 %	+5,7 %	-6,9 %	+0,8 %			+2,6 %
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	158,04	164,69	172,87	163,04	164,52			164,52
Part I	+82,2 %	+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 %	+5,0 %	-5,6 %	+1,0 %			+8,5 %
Indice	+29,4 %	+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 %	+5,7 %	-6,9 %	+0,8 %			+2,6 %
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	1 744,87	1 819,61	1 911,43	1 804,10	1 821,83			1 821,83
Part GI	+17,3 %	+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 %	+5,1 %	-5,6 %	+1,0 %			+8,8 %
Indice	-17,8 %	+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 %	+5,7 %	-6,9 %	+0,8 %			+2,6 %
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	11 220,87	11 704,89	12 299,16	11 612,00	11 729,40			11 729,40
Part C	+14,8 %	+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 %	+5,0 %	-5,6 %	+1,0 %			+8,3 %
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 %	+5,7 %	-6,9 %	+0,8 %			+2,6 %
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	109,99	114,69	120,45	113,67	114,77			114,77

(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 représentée car elle est réservée notamment à la société de gestion et aux sociétés du groupe Tikehau Capital, aux mandataires sociaux et salariés de ces entités et aux fonds gérés par ces entités (liste exhaustive à retrouver dans le prospectus de l'OPCVM).

### PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 29 NOVEMBRE 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,61 %	9,81 %
VONOVIA SE	7,74 %	10,11 %
KLEPIERRE	7,24 %	7,39 %
GECINA SA	6,23 %	5,80 %
LEG IMMOBILIER SE	5,96 %	8,07 %
TAG IMMOBILIER AG	4,92 %	3,81 %
COVIVIO	4,75 %	4,09 %
GRAND CITY PROPERTIES	3,75 %	1,27 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,74 %	3,83 %
UNITE GROUP	3,53 %	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<sup>er</sup> décembre 2020.

\*\*\* Les taux appliqués au 29/11/24 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 29 NOVEMBRE 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 930,9	480 873,7	2 176,7	22 977,9
Valeur liquidative (€)	1 821,83	164,52	11 729,40	114,77
Actif net (€)*	150 091 200			

\* en ce compris l'actif net de la part E, part notamment réservée à la société de gestion et aux sociétés du groupe Tikehau Capital, aux mandataires sociaux et salariés de ces entités et aux fonds gérés par ces entités (liste exhaustive à retrouver dans le prospectus de l'OPCVM).

### 6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 29 NOVEMBRE 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>	
Euro	75 %	Logements 29 %	Allemagne 28 %
Livre sterling	11 %	Commerces 25 %	France 21 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 14 %	Royaume-Uni 11 %
Couronne suédoise	2 %	Logistique 9 %	Espagne 7 %
Autres	8 %	Autres 23 %	Autres 33 %

(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<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	50
Social	44
Environnement	55
Profil de risque ESG	50



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

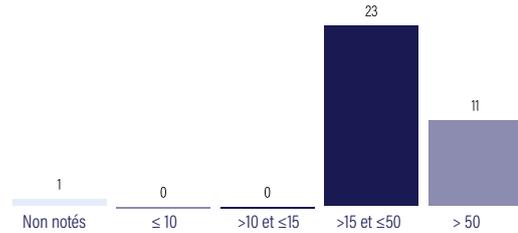
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
COVIVIO	66	68	77	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	68	76	70
WAREHOUSES DE PAUW SCA	74	63	66	68
DIGITAL REALTY TRUST	59	49	83	65
AROUNDTOWN SA	64	62	65	64

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

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
INCLUSIO SA	50	19	5	21
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	32	26	26	28
KOJAMO OYJ	31	27	31	30
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	24	32
AEDIFICA	48	25	34	35

# Reporting ESG

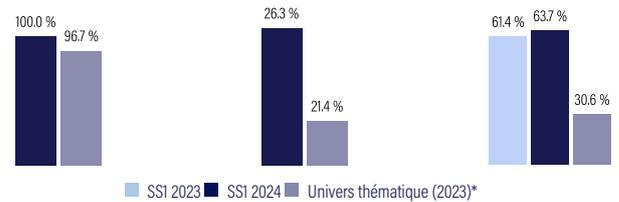
## Répartition des notes ESG<sup>(1)</sup> des émetteurs du portefeuille



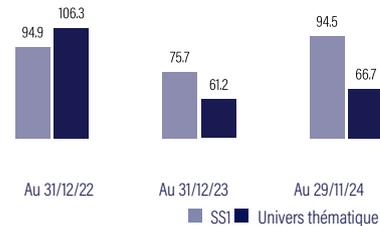
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG est inférieure à 10 sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est haute meilleure elle l'est).

## Mesures d'impact & Empreinte carbone

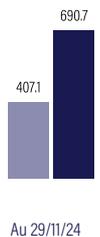
Proportion d'émetteurs ayant une politique anti-corruption publique | Pourcentage de femmes parmi les cadres dirigeants | Signataires du pacte mondial des Nations Unies



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1 et 2, en tonnes équivalent 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 1 377 valeurs au 30/09/2024 après exclusion des 20 % de notes 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, 86 % 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 29/11/2024. 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 décembre 2024. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes - 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 Evry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332 | 303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

