



Reporting Mensuel

Au 31 décembre 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 GRANDES ESPERANCES

Votre fonds a terminé en territoire positif avec une progression sur l'année de 1.97 % (part P) en surperformance par rapport à son indice de référence (le FTSE Epra Eurozone cappé) qui a, lui, reculé de 2.6 %.

Cette performance modeste, pour le moins, du secteur tient (après un rebond de 26.3% entre mars et fin septembre) à un **fort retour en arrière à compter du mois d'octobre** sous l'effet de l'élection de Donald Trump Outre-Atlantique et du dérapage des déficits budgétaires en Europe, susceptibles aux yeux des marchés de remettre en cause la perspective d'une baisse des taux d'intérêt (ce qui s'est traduit par une **hausse du Bund allemand à dix ans, passé de 2 à 2.35 % entre le début et la fin de l'année**).

La **surperformance de Sofidy Selection 1 au titre de 2024** tient à, 1/ à la hausse des foncières de Data Centers favorisée par la demande d'espaces supplémentaires liée au développement de l'intelligence artificielle, 2/ à la sous-représentation dans notre portefeuille de valeurs d'immobilier européen qui ont mal performé (Kojamo, Montéa, Icade, Argan, VGP), 3/ aux bonnes performances de valeurs d'immobilier résidentiel allemandes « secondaires » surreprésentées dans votre fonds (TAG Immobilien et Grand City) et, 4/ aux OPA finalisées sur deux valeurs espagnoles (Arima et Lar Espana) que nous détenions en portefeuille.

A l'inverse, notre exposition à la Grande Bretagne (dont Unite, Tritax Big Box et Safestore) a pesé.

Nous estimons sans changement en ce début d'année que **la Banque Centrale Européenne va accentuer le rythme des baisses de taux** dans un contexte où l'inflation va s'établir à 2 % dans les mois à venir, d'autant que la croissance pourrait être affectée par la mise en œuvre des mesures protectionnistes prônées par Donald Trump. **Ce mouvement sera favorable à un ample rebond des foncières cotées** (rappelons à cet égard que le secteur est en recul de 24.2 % depuis fin 2021).

*Le potentiel à cet égard est d'autant plus important selon nous qu'elles se négocient aujourd'hui avec des **niveaux de décote (32 % à fin 2024 estimé, source Kempen, 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 ».*

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achévé de rédiger le 02/01/2025

* 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>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			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	-2,6 %	2,9 %	2,0 %	3,3 %	2,7 %
Volatilité	17,8 %	20,0 %	15,6 %	15,7 %	15,8 %
Ratio de Sharpe	-	-0,03	-0,11	-0,02	-0,06
Tracking error (risque relatif)	-	14,1 %	3,2 %	3,2 %	4,3 %
Alpha	-	4,4 %	3,8 %	5,1 %	4,5 %
Bêta	-	0,82	0,87	0,87	0,86

* 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 décembre 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	+56,0 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,6 %	+4,2 %	+5,0 %	-5,7 %	+0,9 %	-5,2 %	+2,0 %
Indice	+22,8 %	+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 %	-5,1 %	-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	156,01	156,01
Part I	+72,9 %	+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 %	-5,1 %	+2,9 %
Indice	+22,8 %	+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 %	-5,1 %	-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	1 728,95	1 728,95
Part GI	+11,3 %	+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 %	-5,1 %	+3,3 %
Indice	+22,8 %	+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 %	-5,1 %	-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	11 134,83	11 134,83
Part C	+8,9 %	+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 %	-5,1 %	+2,7 %
Indice	+22,8 %	+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 %	-5,1 %	-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	108,90	108,90

(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 31 DÉCEMBRE 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,54 %	9,08 %
KLEPIERRE	7,84 %	7,13 %
VONOVIA SE	7,65 %	9,68 %
LEG IMMOBILIER SE	7,50 %	7,99 %
COVIVIO	5,50 %	4,05 %
GECINA SA	4,98 %	6,21 %
TAG IMMOBILIER AG	4,36 %	3,77 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,87 %	4,07 %
GRAND CITY PROPERTIES	3,73 %	1,29 %
EQUINIX	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^{er} décembre 2020.

***Les taux appliqués au 31/12/24 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.

En ce compris les frais de fonctionnement et autres services de 0,10 %.

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	6 088,9	488 245,8	2 239,3	24 319,1
Valeur liquidative (€)	1 728,95	156,01	11 134,83	108,90
Actif net (€)*	141 759 595			

* 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 31 DÉCEMBRE 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro	75 %	Logements 29 % Allemagne 30 %
Livre sterling	9 %	Commerces 25 % France 21 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 14 % Royaume-Uni 10 %
Couronne suédoise	2 %	Logistique 9 % Espagne 6 %
Autres	10 %	Autres 23 % Autres 33 %

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

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 31/12/2024. 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 janvier 2025. 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

