



Reporting Mensuel

Au 31 mars 2025

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*

ILOT DE RESISTANCE

Votre fonds a clôturé le mois de mars avec un recul de 4,8% (part P) soit -2% au cumul depuis le début de l'année (-4,6% et -0,4% respectivement pour son indice de référence). A noter la relative bonne tenue du secteur, alors même que les taux longs (Bund à 10 ans) ont monté de près de 30 points de base depuis le début de l'année avec une accélération (+50 pb entre le 28/02 et le 11/03) après l'annonce d'un plan futur de relance massive en Allemagne, et sa surperformance sur le mois par rapport aux indices généralistes dans un contexte de défiance sur les perspectives des sociétés plus cycliques.

Le contexte actuel est plus qu'incertain. Il est imprévisible alors même que malgré le vacarme ambiant, rien n'est encore réalisé.

D'un côté, la probable imposition de droits de douane additionnels par les Etats-Unis devrait peser sur la croissance mondiale, les perspectives d'investissement, d'emploi – déjà visible – et réaugmenter l'inflation Outre Atlantique. A l'inverse, la mise en œuvre d'un plan de relance massif en Allemagne devrait pousser logiquement la croissance et les taux longs européens à la hausse alors même que l'inflation continue de ralentir sur le vieux Continent.

Face à ces forces contradictoires, l'immobilier coté présente des atouts : des niveaux de valorisation historiquement faibles, une bonne prévisibilité des résultats futurs grâce à la force du modèle de bail et le soutien de dividendes conséquents (5,7% de rendement brut en moyenne pour les foncières de la zone euro, source Kempen).

En termes d'allocation, nous avons considéré qu'une réorientation vers des sociétés à rendement implicite élevé, à endettement raisonnable et capables de soutenir la progression des loyers futurs était nécessaire. Cela nous a conduit à réduire notre exposition au résidentiel allemand dont le poids dans votre fonds a été ramené à moins de 20% et à prendre l'essentiel de nos profits sur le secteur des Data Centers boursièrement très corrélé aux valeurs technologiques américaines. A l'inverse, nous avons accru notre exposition à la logistique immobilière et à la santé tout en demeurant surpondérés sur le commerce.

A signaler que nous avons obtenu le label Luxflag ESG à compter du 1^{er} avril et que nous poursuivons activement un dialogue ESG avec les entreprises où des leviers d'amélioration ont été identifiés (compte-rendu de la politique d'engagement actionnarial disponible sur le site de la société de gestion).

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achevé de rédiger le 01/04/2025

* 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	Parts 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	1,3 %	2,6 %	1,6 %	2,9 %	2,4 %
Volatilité	17,8 %	15,9 %	15,9 %	15,9 %	16,1 %
Ratio de Sharpe	-	-0,05	-0,11	-0,03	-0,06
Tracking error (risque relatif)	-	3,0 %	3,0 %	3,0 %	4,5 %
Alpha	-	1,1 %	0,1 %	1,4 %	0,9 %
Bêta	-	0,89	0,88	0,88	0,88

* 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 mars 2025 | 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⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Fév. 25	Mars 25	Avril 25	Mai 25	Juin 25	Juil. 25	Août 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD	
Part P	+52,8 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %											-2,1 %
Indice	+22,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79											152,79
Part I	+69,7 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %											-1,8 %
Indice	+22,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
VL (€)	1 000,00	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 679,42	1 728,95	1 776,54	1 781,71	1 697,43											1 697,43
Part GI	+9,4 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %											-1,7 %
Indice	+22,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
VL (€)	10 000,00	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	11 134,83	11 444,70	11 481,11	10 941,23											10 941,23
Part C	+6,9 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %											-1,9 %
Indice	+21,7 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86											106,86

(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 MARS 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,98 %	9,21 %
KLEPIERRE	8,41 %	8,23 %
VONOVIA SE	5,99 %	9,52 %
GECINA SA	5,35 %	6,05 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,26 %	3,98 %
COVIVIO	5,01 %	4,10 %
LEG IMMOBILIEN SE	4,69 %	6,73 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,37 %	4,02 %
AEDIFICA	3,71 %	4,01 %
TAG IMMOBILIEN AG	3,60 %	3,35 %

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 31/03/2025 sont les taux maximums applicables à l'exception de la part P où le taux appliqué est de 2,10 % à compter du 1^{er} janvier 2025.

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

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 31 MARS 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 053,0	510 113,8	2 507,3	23 111,9
Valeur liquidative (€)	1 697,43	152,79	10 941,23	106,86
Actif net (€)*	139 703 712			

* 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 MARS 2025

Devises (y compris cash)*	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro	94 %	Commerces 29 % Allemagne 24 %
Livre sterling	4 %	Logements 20 % France 23 %
Dollar américain	2 %	Bureaux 17 % Europe Centrale 10 %
Couronne norvégienne	1 %	Logistique 14 % Espagne 8 %
Autres	0 %	Autres 20 % Autres 35 %

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

*L'exposition aux devises est désormais déterminée en fonction de la place de cotation des entreprises en portefeuille. Initialement, cette exposition était calculée à partir de l'exposition pays des sociétés en portefeuille.

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 31/03/2025. 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 avril 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

