



# Reporting Mensuel

Au 30 avril 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 \*

#### La défense est aujourd'hui la meilleure attaque

*Votre fonds a clôturé le mois d'avril avec une hausse de 4,8% (part P), soit +2,7% depuis le début de l'année (+6,6% et +6,2% respectivement pour son indice de référence). L'immobilier coté affiche ainsi une nette surperformance sur le mois par rapport aux indices généralistes (-1,2% pour l'Eurostoxx 50 dividendes réinvestis), et l'environnement économique en Europe plaide pour que cette divergence persiste.*

**Le contexte actuel est en effet favorable à un renforcement des allocations en immobilier coté** dans les portefeuilles, **tant à court terme** pour son statut de secteur refuge face à la volatilité, **qu'à moyen terme**, en raison de perspectives économique dégradées des deux côtés de l'Atlantique, d'une inflation en recul en Europe favorisée par la chute des prix du pétrole et d'une perspective de poursuite de ses baisses de taux par la Banque Centrale Européenne.

**Au plan sectoriel**, en outre, les **rapprochements entre sociétés** pour constituer des acteurs de plus grande taille et contrer l'offensive des fonds de Private Equity deviennent structurels. A noter, à cet égard, l'annonce par Aedifica d'une offre (OPE) sur sa rivale Cofinimmo induisant une prime de 21% par rapport au cours pré-annonce de la cible. Rappelons également qu'Assura, une autre foncière de santé, fait l'objet d'une offre d'un consortium KKR/Stonepeak à l'ANR... Dans le même temps, le secteur affiche encore une décote de 28% (Source Kempen Eurozone NAV+1Y au 02/05/25).

**Nous avons pêché par immodestie ou impatience en favorisant depuis le début de l'année une allocation offensive vers des sociétés à rendement implicite élevé, ayant des capacités d'investissement et capables de soutenir la progression des loyers futurs, au détriment du résidentiel allemand.** Dans les faits, l'évolution de notre secteur a dépendu, plus largement que nous ne voulions le considérer, des mouvements de taux, d'où la sous-performance enregistrée depuis le début de l'année.

Ce constat nous a amené sur les dernières semaines à ré-augmenter l'exposition au résidentiel allemand à 25% du fonds (vs moins de 20% fin mars) et à l'inverse, à réduire l'exposition à des valeurs hors indice (sortie complète en particulier des positions sur les foncières technologiques aux Etats-Unis qui avaient constitué un moteur puissant de surperformance en 2024).

Enfin, nous sommes honorés que **votre fonds** (pour ses parts P et C) **ait été récemment distingué par Lipper comme le meilleur fonds de sa catégorie** (fonds Actions Immobilier coté en Europe commercialisé en France) **en termes de performance sur cinq ans.**

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian

Achevé de rédiger le 05/05/2025

\* 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	6,9 %	5,9 %	4,9 %	6,3 %	5,7 %
Volatilité	19,6 %	17,9 %	17,9 %	17,9 %	18,1 %
Ratio de Sharpe	-	0,15	0,10	0,17	0,14
Tracking error (risque relatif)	-	3,1 %	3,1 %	3,1 %	4,6 %
Alpha	-	-0,6 %	-1,6 %	-0,3 %	-0,8 %
Bêta	-	0,90	0,90	0,90	0,90

\* 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 avril 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 <sup>(1)</sup>	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	
<b>Part P</b>	+60,2 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %										+2,7 %
<b>Indice</b>	+30,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %										+6,2 %
<b>VL (€)</b>	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79	160,20										160,20
<b>Part I</b>	+78,1 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %										+3,0 %
<b>Indice</b>	+30,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %										+6,2 %
<b>VL (€)</b>	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	1 781,22										1 781,22
<b>Part GI</b>	+14,8 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %										+3,1 %
<b>Indice</b>	-17,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %										+6,2 %
<b>VL (€)</b>	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	11 484,61										11 484,61
<b>Part C</b>	+12,1 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %										+3,0 %
<b>Indice</b>	-16,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %										+6,2 %
<b>VL (€)</b>	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86	112,12										112,12

(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 30 AVRIL 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,12 %	8,29 %
VONOVIA SE	8,39 %	10,49 %
KLEPIERRE	7,27 %	8,07 %
LEG IMMOBILIER SE	6,30 %	7,21 %
GECINA SA	5,32 %	5,93 %
COVIVIO	4,25 %	3,67 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,38 %	3,84 %
TAG IMMOBILIER AG	4,25 %	3,59 %
AEDIFICA	4,35 %	4,27 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,22 %	3,82 %

### 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 30/04/2025 sont les taux maximums applicables à l'exception de la part P où le taux appliqué est de 2,10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

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

## 5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 30 AVRIL 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 055,9	507 566,1	2 562,0	18 946,5
Valeur liquidative (€)	1 781,22	160,20	11 484,61	112,12
Actif net (€)*	146 316 530			

\* 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 30 AVRIL 2025

Devises (y compris cash) *	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euro	96 %	Commerces 25 % Allemagne 28 %
Livre sterling	4 %	Logements 25 % France 22 %
		Bureaux 15 % Europe Centrale 8 %
		Logistique 13 % Espagne 8 %
Autres	0 %	Autres 22 % Autres 34 %

(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 30/04/2025. 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 mai 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

