



Reporting Mensuel

Au 30 mai 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 *

Après tant d'années de galère et de combat (1)

Votre fonds a clôturé le mois de mai avec une hausse de 5,4% (part P) soit +8,3% au cumul depuis le début de l'année (+5,9% et +12,4% respectivement pour son indice de référence). Dans un contexte dominé par l'effet négatif sur la croissance à venir de droits de douane et par la poursuite de l'orientation baissière des prix européens, la nature domestique et défensive de l'immobilier rassure et sa surperformance en bourse s'affirme (+1,05% de surperformance contre l'indice généraliste Eurostoxx 50 dividendes réinvestis en mai, Source Bloomberg).

Les fulgurances déçues de l'année 2024 laissent la place à une croissance ordonnée permettant au secteur d'afficher une honorable progression à deux chiffres depuis le début de l'année.

Les arguments sont nombreux pour que ce rallye se poursuive : La prédictibilité des résultats des foncières laisse peu de place à de mauvaises surprises à court terme. Les valorisations sont basses (27% de décote par rapport aux ANR+1Y, 14.1x en multiples de P/CF+1 Source Kempen Eurozone au 30/05/2025). Les sociétés sont unanimement optimistes sur l'évolution des valeurs. Certaines sont à nouveau ambitieuses en remettant le cap sur la croissance (URW et son plan « A Platform for Growth » ou WdP avec « #Blend 2027 » et ses 6% de TMVA2024-27 des résultats pour ne citer qu'elles) qui génèrera des dividendes en progression. Les (re)financements se font sans encombre (la demande était 7x supérieure à l'offre sur les 300M€ récemment émis par Mercialis par exemple). Les agences de notations se rassurent (révision récente par Moody's à « positive » de la perspective de crédit de Tag Immobilien et CTP). Deux autres baisses des taux directeurs de la BCE sont attendues par les marchés en 2025 ce qui permettrait de définitivement normaliser la courbe des taux et suscitera une réallocation des investisseurs vers des actifs longs. Enfin, les opérations de rapprochement en cours (OPE Aedifica/Cofinimmo en Belgique, offre d'achat de KKR/Stonepeak sur Assura au Royaume Uni, Offre de Neinor sur Aedas Homes en Espagne) alimentent la rhétorique sur l'effet d'aubaine lié à la sous valorisation boursière.

Comme nous l'indiquions le mois dernier, nous avons sacrifié ponctuellement l'originalité de votre fonds (ré-augmentation de l'exposition au résidentiel allemand, réduction de l'exposition hors indice avec notamment la sortie des Data centers US) afin de **mieux accompagner le rebond**. Mais nous restons attentifs car nous sommes toujours convaincus que l'avenir profitera d'avantage aux segments capables de soutenir la progression des loyers en fin de bail, et aux sociétés dynamiques ayant des capacités d'investissement.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian

Achevé de rédiger le 03/06/2025

(1) Paroles d'un chant de supporters du club de football du Paris Saint Germain

* 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	7,1 %	5,7 %	4,7 %	6,1 %	5,5 %
Volatilité	19,2 %	17,6 %	17,6 %	17,6 %	17,7 %
Ratio de Sharpe	-	0,15	0,09	0,17	0,14
Tracking error (risque relatif)	-	3,0 %	3,0 %	3,0 %	4,5 %
Alpha	-	-1,0 %	-2,0 %	-0,6 %	-1,2 %
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 mai 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	+68,9 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %	+5,4 %								+8,3 %
Indice	+38,0 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %								+12,4 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79	160,20	168,91								168,91

	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 I	+88,0 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %	+5,5 %								+8,7 %
Indice	+38,0 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %								+12,4 %
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	1 781,22	1 879,52								1 879,52

	Depuis l'origine ⁽²⁾	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 GI	+21,2 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %	+5,5 %								+8,9 %
Indice	-12,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %								+12,4 %
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	11 484,61	12 121,93								12 121,93

	Depuis l'origine ⁽³⁾	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 C	+18,3 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %	+5,5 %								+8,6 %
Indice	-11,7 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %								+12,4 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86	112,12	118,28								118,28

(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 MAI 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	10,10 %	8,95 %
VONOVIA SE	8,21 %	9,97 %
KLEPIERRE	7,44 %	8,32 %
LEG IMMOBILIER SE	6,36 %	6,97 %
GECINA SA	5,45 %	6,12 %
COVIVIO	4,35 %	3,79 %
AEDIFICA	4,35 %	3,88 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,28 %	4,03 %
TAG IMMOBILIER AG	4,09 %	3,60 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,03 %	3,53 %

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 30/05/2025 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 30 MAI 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	4 610,1	504 535,4	2 556,9	18 033,6
Valeur liquidative (€)	1 879,52	168,91	12 121,93	118,28
Actif net (€)*	152 828 904			

* 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 MAI 2025

Devises (y compris cash)*	Secteurs (1)	Géographique (1)
Euro 97 %	Commerces 26 %	Allemagne 28 %
Livre sterling 3 %	Logements 25 %	France 22 %
Dollar américain 0 %	Bureaux 15 %	Espagne 8 %
	Logistique 13 %	Europe Centrale 8 %
Autres 0 %	Autres 21 %	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 déterminée en fonction de la place de cotation des entreprises 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 30/05/2025. 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 juin 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

