



Reporting Mensuel

Au 30 juin 2025

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les classements Morningstar concernent uniquement la Part I.



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 la hausse des cours, le soutien chaleureux des résultats ?

Votre fonds a clôturé le mois de juin avec une hausse de 0,24% (part P) soit +8,53% au cumul depuis le début de l'année. Dans un contexte favorable où la Réserve fédérale américaine, sous pression, pourrait reprendre ses baisses de taux en septembre et où on observe en Europe la poursuite de l'orientation baissière des prix accentuée par la baisse du dollar, la nature domestique et défensive de l'immobilier rassure. Sa surperformance en bourse a continué de prospérer (+1,58 points de surperformance contre l'indice généraliste Eurostoxx 50 dividendes réinvestis en juin, soit +2,53 points depuis le début de l'année).

Dans les semaines à venir, lors de la publication des résultats semestriels, les investisseurs devraient être sensibles,

1/ aux disparités des performances bénéficiaires: le contexte en la matière pourrait être plus difficile compte tenu de l'impact négatif sur l'indexation des loyers de la décélération de l'inflation, du renchérissement progressif du coût moyen de la dette et d'éventuelles pertes de loyers liées aux cessions passées. En 2024, la croissance organique avait largement masqué ces effets mais cette année, les différences devraient être plus visibles et, les foncières dotées d'actifs rares avec des réversions locatives positives (commerce de flux, bureaux prime, logistique prime) et/ou susceptibles de reprendre le chemin des acquisitions compte-tenu d'une situation bilantielle favorable seront clairement en position de force,

2/ à l'évolution des expertises avec la confirmation attendue d'un retour à la croissance de la valeur des actifs soutenu par une reprise continue du marché de l'investissement. Là encore, les sous-segments précités devraient émerger, et on peut s'attendre, pour les acteurs qui y sont exposés, à un effacement progressif des décotes sur ANR (27% de décote moyenne en Eurozone source couverture Kempen moyenne des décotes vs ANR +1Y).

En termes de mouvements sur votre fonds, nous avons en juin renforcé la surpondération des foncières de commerce, tout en réduisant la surexposition à Unibail-Rodamco (risque lié au glissement progressif du dollar) et aux foncières dédiées au commerce de proximité qui, malgré leur valorisation attractive, nous paraissent fragiles en termes de capacité à augmenter leurs loyers. Nous avons également marginalement accru notre exposition à la logistique.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achévé de rédiger le 01/07/2025

* 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	15,2 %	12,1 %	11,0 %	12,5 %	11,8 %
Volatilité	18,5 %	17,1 %	17,1 %	17,1 %	17,3 %
Ratio de Sharpe	-	0,54	0,47	0,56	0,52
Tracking error (risque relatif)	-	2,7 %	2,7 %	2,7 %	4,4 %
Alpha	-	-2,2 %	-3,2 %	-1,8 %	-2,3 %
Bêta	-	0,92	0,92	0,92	0,91

* 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 juin 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	+69,3 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %	+5,4 %	+0,2 %								+8,5 %
Indice	+38,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %								+12,9 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79	160,20	168,91	169,31								169,31
Part I	+88,6 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %								+9,1 %
Indice	+38,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %								+12,9 %
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	1 885,63								1 885,63
Part GI	+21,6 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %	+5,5 %	+0,4 %								+9,3 %
Indice	-12,0 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %								+12,9 %
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	12 164,97								12 164,97
Part C	+18,7 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %								+9,0 %
Indice	-11,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %								+12,9 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86	112,12	118,28	118,65								118,65

(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 JUIN 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,79 %	8,62 %
KLEPIERRE	8,61 %	7,87 %
VONOVIA SE	8,05 %	10,33 %
LEG IMMOBILIEN SE	6,08 %	7,31 %
GECINA SA	5,27 %	5,77 %
COVIVIO	4,43 %	4,11 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,35 %	3,91 %
AEDIFICA	4,34 %	3,95 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,09 %	4,07 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,03 %	3,85 %

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 30/06/2025 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 JUIN 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	4 622,8	498 966,5	2 562,2	17 108,5
Valeur liquidative (€)	1 885,63	169,31	12 164,97	118,65
Actif net (€) *	152 327 614			

* 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 JUIN 2025

Devises (y compris cash) *	Secteurs (1)	Géographique (1)
Euro	Commerces 27 %	Allemagne 27 %
Livre sterling	Logements 25 %	France 21 %
Dollar américain	Bureaux 15 %	Europe Centrale 8 %
	Logistique 14 %	Belgique 8 %
Autres	Autres 19 %	Autres 36 %

(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 30/06/2025. 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 juillet 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

