



Reporting Mensuel

Au 31 juillet 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 *

PAS A PAS

Votre fonds s'est stabilisé au mois de juillet (moins 0.33 % pour la part P) et affiche une croissance de 8,2 % depuis le début de l'année (part P). Il a surperformé sur le mois son indice de référence qui a reculé de 1 %. En cause, l'effet d'un recul du segment résidentiel allemand sous pondéré dans votre fonds et d'une hausse des grandes foncières de commerce (Klepierre et Unibail Rodamco), de Covivio et des développeurs de logistique (CTP et VGP), tous surpondérés dans votre fonds.

Dans un contexte où les récents mauvais chiffres de l'emploi américains et l'impact négatif à venir pour la croissance européenne des droits de douane américains favorisent la rotation vers les segments de marché défensifs, **l'immobilier coté, sensible aux taux et largement préservé des à-coups de la conjoncture, a toute sa place dans les allocations.**

La publication des résultats semestriels, largement entamée, a mis en avant :

1/La confirmation d'un redressement de la valeur des actifs : A l'exception du bureau périphérique, tous les segments de marché affichent une progression pour les six premiers mois de l'année, en particulier sur les centres commerciaux Prime (+2.6 % chez Klepierre, source société) et le bureau QCA (+2 % chez Colonial, source société). Cette amélioration va de pair avec un redressement des transactions physique constatées (95Mds€ au premier semestre, + 11 % YOY, source : Savills).

2/ Une stabilisation des charges financières et des croissances locatives : A signaler une hausse des croissances locatives de 4 % à périmètre constant. La décélération de l'effet positif de l'indexation sera un clair marqueur de différenciation pour les trimestres à venir entre les sociétés sans pricing power et/ou encore limitées dans leur capacité de croissance externe par la lourdeur de leur bilan et celles qui, à l'inverse, ont une capacité autonome d'augmenter les loyers et de saisir des opportunités d'acquisition.

Ce double mouvement a conduit à voir 55 % des sociétés augmenter de 3 % leur guidance de résultat sur l'année en cours (source BoFa).

En termes de mouvements sur votre fonds, nous avons en juillet continué de renforcer la surpondération des foncières de commerce (augmentation du poids de Klepierre dans le portefeuille et initiation d'une position en Hammerson).

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achévé de rédiger le 06/08/2025

* 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	10,6 %	7,8 %	6,8 %	8,2 %	7,6 %
Volatilité	18,3 %	17,0 %	17,0 %	17,0 %	17,2 %
Ratio de Sharpe	-	0,29	0,23	0,31	0,28
Tracking error (risque relatif)	-	2,6 %	2,6 %	2,6 %	4,2 %
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 31 juillet 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	+68,8 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %	+5,4 %	+0,2 %	-0,3 %							+8,2 %
Indice	+37,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %							+11,8 %
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	168,75							168,75
	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	+88,1 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %	-0,2 %							+8,8 %
Indice	+37,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %							+11,8 %
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	1 881,03							1 881,03
	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	+21,4 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %	+5,5 %	+0,4 %	-0,2 %							+9,0 %
Indice	+12,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %							+11,8 %
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	12 138,86							12 138,86
	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 %	+0,3 %	-0,3 %							+8,7 %
Indice	+12,1 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %							+11,8 %
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	118,34							118,34

(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 JUILLET 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,28 %	9,19 %
KLEPIERRE	9,01 %	8,01 %
VONOVIA SE	7,47 %	9,56 %
LEG IMMOBILIEN SE	5,55 %	6,87 %
GECINA SA	5,41 %	5,40 %
COVIVIO	4,76 %	4,43 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,59 %	3,93 %
AEDIFICA	4,32 %	3,92 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,23 %	4,52 %
COFINIMMO	3,88 %	3,94 %

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 31/07/2025 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 JUILLET 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 109,5	500 705,0	2 573,5	16 659,4
Valeur liquidative (€)	1 881,03	168,75	12 138,86	118,34
Actif net (€)*	149 675 310			

* 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 JUILLET 2025

Devises (y compris cash)*	Secteurs (1)	Géographique (1)
Euro	99 %	Commerces 29 % Allemagne 27 %
Livre sterling	1 %	Logements 24 % France 23 %
Dollar américain	0 %	Bureaux 15 % Europe Centrale 8 %
		Logistique 14 % Belgique 8 %
Autres	0 %	Autres 18 % 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 31/07/2025. 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 août 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

