



Reporting Mensuel

Au 31 août 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 *

Dura lex sed lex

Votre fonds a affiché sur juillet-août une progression modeste (+0.83%) à l'image de son indice de référence (+0.36% pour l'EPRA Eurozone cappé). Malgré des résultats qui ont validé notre scénario de reprise des valeurs et des perspectives de résultats souvent corrigées à la hausse, l'accroissement des besoins de financement des Etats, tant en Europe qu'outre Atlantique et la possible perte d'autonomie de la réserve fédérale américaine poussent les taux longs à la hausse et pèsent du moins à court terme sur la valorisation boursière des foncières.

Le bilan des résultats semestriels est positif : la croissance organique des loyers (+2.97% en moyenne sur l'indice Epra Eurozone, source : analyse interne Sofidy à partir des données des sociétés indice EPRA Eurozone) a permis aux valeurs d'actifs de reprendre une trajectoire ascendante (+0.91%, source : analyse interne Sofidy à partir des données des sociétés indice EPRA Eurozone). Par ailleurs, la hausse encore contenue de la charge financière a constitué une bonne surprise, justifiant notamment de nombreux relèvements de perspectives de résultats pour 2025 (pour 39% des sociétés de l'indice) et un discours plus ambitieux de la part des dirigeants des foncières, qui envisagent à nouveau une reprise des investissements. A noter l'hétérogénéité selon les classes d'actifs ou d'une société à l'autre, en fonction du bilan de départ et des actions passées (recapitalisations, cessions, etc.) qui **conforte globalement nos choix d'investissement**.

Sur cette base, les fondamentaux du secteur sont sains : les résultats (+3.4% en 2025^e et +5.5% en 2026^e) et les ANR (+5.3% en 2025^e et +6.4% en 2026^e) sont attendus en hausse (source moyenne non pondérée sur la couverture Européenne de Kempen au 29/08) alors même que **sa valorisation demeure attractive (30% de décote moyenne sur les ANR estimés en Eurozone à 1 an, 13.9x en termes de P/FFO et un rendement brut du dividende de 5.5% sur le même échantillon)**.

Au-delà, une disparition progressive de la décote reste plausible à moyen terme, dans un contexte où les valeurs d'actifs progressent et se légitiment à mesure de la normalisation du marché de l'investissement immobilier en Europe (pour rappel : 95Mds€ transactés au premier semestre, + 11% en glissement annuel selon Savills).

La tension sur les taux souverains ne remet pas en cause ce scénario, du moins pour les sociétés les mieux appréciées par les agences de notation (d'autant que la durée de la dette pour le secteur est supérieure à cinq ans et s'exprime à taux fixes) et nous continuons d'anticiper un rééquilibrage des portefeuilles européens vers les segments les plus défensifs dont l'immobilier.

Les mouvements opérés sur le fonds durant l'été, en complément d'arbitrages intra-sectoriels (Grand City, TAG et IRES au détriment de Vonovia, et LEG par exemple), ont permis d'accentuer la pondération du secteur du commerce (nouvelle position sur Hammerson, augmentation des poids de Nepi Rockcastle et d'URW, etc) au détriment de l'immobilier alternatif (vente des titres Assura dans le secteur de la santé en amont de l'offre de PHP, sortie de Unite dans le segment étudiant) tout en préservant notre sous-pondération sur les segments résidentiel et bureaux.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achevé de rédiger le 04/09/2025

* 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	6,6 %	4,7 %	3,7 %	5,0 %	4,5 %
Volatilité	17,9 %	16,7 %	16,7 %	16,7 %	16,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,12	0,06	0,14	0,11
Tracking error (risque relatif)	-	2,4 %	2,4 %	2,4 %	4,1 %
Alpha	-	-1,7 %	-2,7 %	-1,3 %	-1,9 %
Bêta	-	0,93	0,93	0,93	0,92

* 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 août 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	+70,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %	+5,4 %	+0,2 %	-0,3 %	+1,2 %						+9,4 %
Indice	+39,1 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %						+13,3 %
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	170,72						170,72
	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 I	+90,4 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %	-0,2 %	+1,2 %						+10,2 %
Indice	+39,1 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %						+13,3 %
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	1 904,48						1 904,48
	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 Gi	+22,9 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %	+5,5 %	+0,4 %	-0,2 %	+1,3 %						+10,4 %
Indice	-11,7 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %						+13,3 %
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	12 293,63						12 293,63
	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	+19,8 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %	-0,3 %	+1,2 %						+10,0 %
Indice	-10,9 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %						+13,3 %
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	119,80						119,80

(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 AOÛT 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,45 %	9,45 %
KLEPIERRE	8,61 %	7,85 %
VONOVIA SE	7,83 %	9,56 %
LEG IMMOBILIEEN SE	5,52 %	6,95 %
GECINA SA	4,92 %	5,19 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,84 %	4,14 %
COVIVIO	4,61 %	4,29 %
TAG IMMOBILIEEN AG	4,47 %	3,90 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,20 %	4,67 %
AEDIFICA	4,11 %	3,93 %

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 31/08/2025 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 AOÛT 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 136,2	501 658,0	2 574,9	16 481,0
Valeur liquidative (€)	1 904,48	170,72	12 293,63	119,80
Actif net (€)*	151 707 595			

* 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 AOÛT 2025

Devises (y compris cash)*	Secteurs (1)	Géographique (1)
Euro	98 %	Commerces 30 % Allemagne 27 %
Livre sterling	2 %	Logements 24 % France 22 %
Dollar américain	0 %	Bureaux 14 % Europe Centrale 8 %
		Logistique 14 % Belgique 8 %
Autres	0 %	Autres 18 % 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 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 31/08/2025. 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 septembre 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

