



Reporting Mensuel

Au 30 septembre 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 *

Recette de cuisine épiciée

Votre fonds a reculé sur septembre de 1,29% (part P) soit une performance légèrement supérieure à celle de son indice de référence (-1,42% pour l'EPRA Eurozone cappé). Le marché continue à notre sens de privilégier les châteaux en Espagne d'une croissance qui serait au final renforcée par les baisses de taux aux Etats-Unis et la relance budgétaire en Allemagne. Dans ce cadre, le caractère défensif de l'immobilier coté n'attire guère de flux nouveaux. Nous considérons pourtant toujours qu'il a plus que jamais sa place dans une allocation prudente, d'autant que nous assistons à un début de retournement positif des expertises patrimoniales, et surtout à la réémergence de la croissance des cash flows (et donc des dividendes) pour certaines sociétés du secteur.

Cette dernière concerne **des sociétés qui opèrent sur des marchés de rareté soutenus par des tendances de croissance puissantes** : Il en va ainsi de la foncière d'entrepôts **CTP** qui, soutenue par la demande d'acteurs asiatique et la réindustrialisation en cours en Europe centrale devrait afficher une croissance de ses cash flows par action de 34% entre 2024 et 2027 (source : Kepler Cheuvreux). De même, **Tritax Big Box** positionnée sur le même segment au Royaume-Uni devrait se développer sur le segment des Data-centers et profiter d'une réversion positive sur ses actifs bien situés pour afficher une hausse de 32% de ses cash flows par action entre 2024 et 2027 (source : Kepler Cheuvreux).

La croissance pourra également concerner **des acteurs en retournement** comme la foncière résidentielle finlandaise **Kojamo** (hausse estimée des cash flows par action de 46% entre 2024 et 2027, source : Kepler Cheuvreux), qui pourrait tirer profit de la raréfaction des développements nouveaux pour retrouver une capacité de hausse des loyers dans un environnement réglementaire non contraint. **Altarea** (hausse des cash flows par action de 51% entre 2024 et 2027, source : Kepler Cheuvreux), sur la même ligne, pourrait pour sa part, continuer de profiter de la demande pour ses espaces commerciaux bien situés (gares en particulier) et enregistrer une reprise de ses activités de promotion.

Ces exemples de sociétés (nous en avons identifié une dizaine au sein de notre portefeuille avec une croissance par action supérieure à 20% d'ici à 2027) peuvent **aider à corriger l'image Value du secteur**, qui si elle était uniforme en ferait un retardataire structurel dans le contexte boursier actuel.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achevé de rédiger le 07/10/2025

* 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	-0,5 %	-1,6 %	-2,5 %	-1,2 %	-1,8 %
Volatilité	17,9 %	16,8 %	16,8 %	16,8 %	16,9 %
Ratio de Sharpe	-	-0,25	-0,30	-0,23	-0,26
Tracking error (risque relatif)	-	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,9 %
Alpha	-	-1,2 %	-2,2 %	-0,9 %	-1,4 %
Bêta	-	0,93	0,93	0,93	0,93

* 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 septembre 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	+68,5 %	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 %	-1,3 %				+8,0 %
Indice	+37,2 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	168,52				168,52

	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	+88,2 %	+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 %	-1,2 %				+8,8 %
Indice	+37,2 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	1 881,54				1 881,54

	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	+21,5 %	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 %	-1,2 %				+9,1 %
Indice	-12,9 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	12 149,29				12 149,29

	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 %	+1,2 %	-1,2 %				+8,7 %
Indice	-12,2 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	118,33				118,33

(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 SEPTEMBRE 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,37 %	9,01 %
KLEPIERRE	8,84 %	7,89 %
VONOVIA SE	8,03 %	10,04 %
LEG IMMOBILIER SE	5,55 %	7,00 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,35 %	5,93 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,62 %	4,03 %
COVIVIO	4,50 %	4,04 %
TAG IMMOBILIER AG	4,37 %	3,76 %
AEDIFICA	4,02 %	4,01 %
GECINA SA	3,78 %	4,04 %

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 30/09/2025 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 SEPTEMBRE 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 107,8	497 316,6	2 597,8	12 528,8
Valeur liquidative (€)	1 881,54	168,52	12 149,29	118,33
Actif net (€)*	148 858 929			

* 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 SEPTEMBRE 2025

Devises (y compris cash)*	Secteurs (1)	Géographique (1)
Euro 96 %	Commerces 30 %	Allemagne 26 %
Livre sterling 3 %	Logements 24 %	France 21 %
Dollar américain 1 %	Bureaux 14 %	Espagne 9 %
	Logistique 14 %	Europe Centrale 8 %
Autres 0 %	Autres 18 %	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 30/09/2025. 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 octobre 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

