



Monatsbericht

Zum 31. Oktober 2025

Verweise auf Rankings, Preise und/oder Bewertungen sind keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung des Fonds. Die Morningstar-Rankings beziehen sich ausschließlich auf I-Anteile



FRANZÖSISCHER IMMOBILIEN-OPCVM

1. ZIEL DES FONDS

Das Ziel des FCP ist es, ein diskretionäres Management umzusetzen, um durch ein Engagement in Aktien des Immobiliensektors der Europäischen Union und durch die Verbindung von finanzieller und außerfinanzieller Performance den Referenzindex FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped (Netto-Dividenden reinvestiert, nach Abzug der Verwaltungsgebühren) über die empfohlene Anlagedauer (mehr als 5 Jahre) zu übertreffen.

2. MANAGEMENT-KOMMENTAR *

Gepunktetes Trikot

Das börsennotierte Immobiliensegment im Euroraum weist per Ende Oktober seit Jahresbeginn eine Wertentwicklung von +10,62% auf. Zwar übertrifft diese Rendite die vieler anderer Anlageklassen (Geldmarkt oder Anleihen), doch hat sich die Assetklasse seit ihrem Sommerhoch (+16,95% am 22.08.) zurückgebildet und liegt relativ zurück (der S&P 500 steigt seit dem 01.01.25 um +16,3%, der europäische Stoxx 600 um +15,44%) – getragen vom Appetit auf zyklische Werte und Technologietitel in einem Umfeld, in dem das Wachstum durch KI-Investitionen beflügelt wird.

Ihr Fonds hat seine relative Performance im Oktober aufgrund der Untergewichtung deutscher Wohnimmobilien und des Anstiegs von Werten außerhalb des Index (Hammerson, Nepi Rockcastle, Equinix) verbessert.

Die Ergebnisse des dritten Quartals bestätigten die Trends des ersten Halbjahres:

positives Mietwachstum (rund 3%), moderater Anstieg der Finanzierungskosten und stabile Bewertungen (Quelle: interne Analyse).

In Summe war dies nicht ausreichend, um eine breit angelegte Neubewertung auszulösen, da die Erholung der Investitionen in physische Immobilien bislang ausblieb (Stagnation im Q3 und +1,5% in 9M auf 130 Mrd. € laut Savills) – trotz der Ankündigung einiger Jumbo-Deals (Geschäftszentrum Paris Trocadéro >700 Mio. € bzw. Orio Center in Bergamo mit 470 Mio. €, etc.; Quelle: Kepler Cheuvreux).

Vor diesem Hintergrund wird die Neubewertung unseres Erachtens ausgesprochen selektiv ausfallen und jene „Fahrer“ begünstigen, die mehr sind als reine Mietenehmer: diejenigen, die beim Ankauf Marktanomalien im Direktmarkt ausnutzen können (Transaktionen OParinor und Romaest von Klépierre oder jüngst Bloom von Gecina), die Entwicklungsmargen vereinnahmen (z. B. CTP mit seiner Pipeline in Osteuropa oder URW bei Trinity) und zugleich die Liquidität der Anleihemärkte nutzen (z. B. WDP, 500 Mio. € über 5 Jahre zu 3,125%; Quelle: Website des Unternehmens).

Bemerkenswert ist der rund 5% akkretive Erwerb eines Lagerhausportfolios im Vereinigten Königreich durch Tritax Big Box von Blackstone für 1,04 Mrd. £, der teilweise in Aktien bezahlt wurde, die mit einer Prämie von 13,5% auf den Börsenkurs ausgegeben wurden – ein Beleg für den Wert von Liquidität für private Fonds, denen sie im aktuellen Umfeld fehlt (Quelle: Website des Unternehmens).

Die im vergangenen Monat vorgenommenen Umschichtungen (Käufe: Equinix, Tritax, Kojamo; Verkäufe: Vonovia, Aroundtown, Cofinimmo) zielten darauf ab, den Anteil an Titeln zu erhöhen, die in den kommenden Jahren ein solides Gewinnwachstum je Aktie liefern dürften.

Laurent Saint Aubin und Serge Demirdjian
05/11/2025

* Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung



Laurent Saint Aubin
Fondsmanager von Sofidy
Sélection 1

MAIN CHARACTERISTICS

Verwaltungsgesellschaft		SOFIDY SAS					
Manager		Laurent Saint Aubin					
Erstellungsdatum		November 2014					
Rechtsform		FCP					
ISIN-Code	Teil P	FR0011694256					
	Teil C	FR0013349297					
	Teil I	FR0011694264					
	Teil GI	FR0013349289					
Asset-Unterklasse		Thematisch					
Referenzindex		FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped					
Anlagehorizont		> 5 Jahre					
Risikoskala	1	2	3	4	5	6	7
Lebensversicherung berechtigt		Ja					
Für das PEA (Aktien-Sparplan) geeignet		Nein					

LEISTUNGSANALYSE*

Über 12 rollierende Monate	Index	Teil I	Teil P	Teil GI	Teil C
Leistung	5,8 %	3,4 %	2,4 %	3,8 %	3,2 %
Volatilität	17,5 %	16,5 %	16,5 %	16,5 %	16,6 %
Sharpe-Ratio	-	0,07	0,00	0,09	0,05
Tracking Error (relatives Risiko)	-	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,9 %
Alpha	-	-2,1 %	-3,1 %	-1,8 %	-2,3 %
Beta	-	0,94	0,94	0,94	0,93

* Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung

WARNUNG – RISIKO: Da der FCP in einen Sektor investiert, unterliegt er auch sektorspezifischen Risiken. Die Einzelheiten dieser Risiken sind in den wesentlichen Anlegerinformationen und im Fondsprospekt beschrieben.

3. LEISTUNG DES FONDS*

Zum 31. Oktober 2025 | Basis 100 zum 4. November 2014



* Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung, und die Wertentwicklung ist im Laufe der Zeit nicht konsistent.

4. LEISTUNGSVERLAUF⁽⁴⁾

	Seit Beginn ⁽¹⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Feb. 25	Mär. 25	Avr. 25	Mai 25	Juni 25	Juli 25	Aug. 25	Sept. 25	Okt. 25	Nov. 25	Dez. 25	2025 YTD
Teil P	+67,0 %	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 %	-0,9 %			+7,1 %
Index	+35,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	167,02			167,02

	Seit Beginn ⁽²⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Feb. 25	Mär. 25	Avr. 25	Mai 25	Juni 25	Juli 25	Aug. 25	Sept. 25	Okt. 25	Nov. 25	Dez. 25	2025 YTD
Teil I	+86,6 %	+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 %	-0,8 %			+7,9 %
Index	+35,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	1.866,34			1.866,34

	Seit Beginn ⁽²⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Feb. 25	Mär. 25	Avr. 25	Mai 25	Juni 25	Juli 25	Aug. 25	Sept. 25	Okt. 25	Nov. 25	Dez. 25	2025 YTD
Teil GI	+20,5 %	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 %	-0,8 %			+8,3 %
Index	-13,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	12.054,73			12.054,73

	Seit Beginn ⁽³⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Feb. 25	Mär. 25	Avr. 25	Mai 25	Juni 25	Juli 25	Aug. 25	Sept. 25	Okt. 25	Nov. 25	Dez. 25	2025 YTD
Teil C	+17,4 %	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 %	-0,8 %			+7,8 %
Index	-13,1 %	-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 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	117,36			117,36

(1) Da 04/11/2014 ;
(2) Da 26/07/2018 ;
(3) Da 19/07/2018.
(4) Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung, und die Wertentwicklung ist im Laufe der Zeit nicht konsistent.
Der Teil E wird nicht dargestellt, da er insbesondere der Verwaltungsgesellschaft und den Unternehmen der Tikehau Capital-Gruppe, den Bevollmächtigten und Mitarbeitern dieser Unternehmen sowie den von diesen Unternehmen verwalteten Fonds vorbehalten ist (die vollständige Liste ist im Prospekt des OGAW zu finden).

HAUPTLINIEN DES PORTFOLIOS ZUM 31. OKTOBER 2025

	Fonds	Index
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,83 %	9,12 %
KLEPIERRE	8,29 %	7,97 %
VONOVIA SE	6,87 %	9,95 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,46 %	6,30 %
LEG IMMOBILIEN SE	5,43 %	6,89 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,88 %	4,21 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,72 %	3,71 %
COVIVIO	4,15 %	3,97 %
AEDIFICA	4,12 %	4,06 %
COFINIMMO	3,65 %	4,05 %

GEBÜHREN UND PROVISIONEN

(Basis 100 am 4. November 2014)

Verwaltungsgebühr inkl. Steuern ***	Teil P	2,20%
	Teil C	1,30%
	Teil I	1,10%
	Teil GI	0,75%
Maximale Teilnahmegebühr inkl. Steuern *	Teil P	Bis zu 4%
	Teil C	Bis zu 4%
	Teil I	Bis zu 3%
	Teil GI	Bis zu 1%
Outperformance-Provision**		20%
Erstabonnement	Teil P	1 Teil
	Teil C	1 Teil
	Teil I	100 Teile
	Teil GI	100 Teile

* Die Verwaltungsgesellschaft erhebt keine Eintrittsgebühr

** 20 % inkl. Steuern der Outperformance des Fonds, abzüglich der Gebühren in Bezug auf seinen Referenzindex und unter Berücksichtigung des High-Water-Mark-Prinzips ab dem 1. Dezember 2020

*** Die am 31/10/2025 geltenden Zinssätze sind die maximal anwendbaren Zinssätze, mit Ausnahme der P-Aktie, für die seit dem 1. Januar 2025 ein Zinssatz von 2,10 % gilt.

Einschließlich Betriebskosten und sonstige Dienstleistungen in Höhe von 0,10 %.

5. OGAW-DATEN ZUM 31. OKTOBER 2025

	Teil I	Teil P	Teil GI	Teil C
Anteil der Aktien	4.494,9	494.197,4	2.606,4	11.108,7
Liquidationswert (€)	1.866,34	167,02	12.054,73	117,36
Nettovermögen (€)*	145.883.653			

* einschließlich des Nettovermögens der E-Anteile, die speziell für die Verwaltungsgesellschaft und die Unternehmen der Tikehau Capital-Gruppe, für die Führungskräfte und Mitarbeiter dieser Unternehmen sowie für die von diesen Unternehmen verwalteten Fonds bestimmt sind (eine vollständige Liste ist im OGAW-Prospekt enthalten).

6. EXPOSURE DES PORTFOLIOS ZUM 31. OKTOBER 2025

Währungen (einschließlich Bargeld)*	Sektoren ⁽¹⁾	Geografische Lage ⁽¹⁾
Euro	95 % Einzelhandel 30 %	Deutschland 25 %
Britisches Pfund	4 % Wohnungswesen 23 %	Frankreich 20 %
US Dollar	1 % Büros 15 %	Spanien 9 %
	Logistik 13 %	Mitteuropa 8 %
Sonstiges	0 % Sonstiges 19 %	Sonstiges 38 %

(1) Vom Manager festgelegte Allokationen durch Aufteilung der Aktivitäten der Unternehmen im Portfolio auf verschiedene Sektoren/geografische Regionen.

* Das Währungsrisiko wird auf der Grundlage des Ortes bestimmt, an dem die Unternehmen im Portfolio notiert sind.

Warum nicht Risiken eingehen, aber es ist besser, sie gut zu kennen!

Nicht vertragliches Dokument. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung des OGAW (Immobilien-OGAW). Die Wertentwicklung ist im Laufe der Zeit nicht konstant. Wie jeder Immobilien-OGAW ist auch dieser Fonds hauptsächlich den Risiken ausgesetzt, die mit den Aktienmärkten, Kapitalverlusten, der diskretionären Verwaltung, Wechselkursen und der Liquidität verbunden sind. Da der FCP in einen Sektor investiert, unterliegt er auch sektorspezifischen Risiken. Die Einzelheiten dieser Risiken sind in den wesentlichen Anlegerinformationen und im Fondsprospekt beschrieben. Dieses Dokument wurde von SOFIDY ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Es stellt in keiner Weise ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf, zur Anlage oder zur Arbitrage dar. SOFIDY hält die Daten und Zahlen zum 31/10/2025 für korrekt und zuverlässig. SOFIDY haftet nicht für Entscheidungen, die auf der Grundlage dieser Informationen getroffen werden. SOFIDY behält sich das Recht vor, die in diesem Dokument enthaltenen Informationen jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern. Dies ist ein Werbedokument. Die Merkmale, das Risiko- und Renditeprofil sowie die Gebühren für eine Anlage in den OPCVM SOFIDY Sélection 1 sind in den wesentlichen Anlegerinformationen beschrieben. Die wesentlichen Anlegerinformationen, der Prospekt und die periodischen Dokumente sind auf Anfrage bei SOFIDY erhältlich. Sie müssen sich mit den wesentlichen Anlegerinformationen vertraut machen, die Ihnen vor der Zeichnung ausgehändigt werden sollten. Verfasst im November 2025. SOFIDY SAS – Immobilienfondsgesellschaft seit 1987 – 303, Square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes – Von der AMF am 10. Juli 2007 unter der Nummer GP07000042 zertifizierte Portfoliomanagementgesellschaft 2 – Tel.: +33(0)1 69 87 02 00 – Fax: +33(0)1 69 87 02 01 – www.sofidy.com

