



Reporting Mensuel

Au 31 octobre 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 *

Maillot à pois

L'immobilier coté en zone euro affiche à fin octobre une performance de +10.62% depuis le 1^{er} janvier. Si ce rendement dépasse celui de nombreuses autres classes d'actifs (Monétaire ou obligataire), la classe d'actif a reculé depuis son plus haut de l'été (+16.95% au 22/08) et affiche un retard en relatif (le S&P 500 progresse de +16.3% depuis le 01/01/25, le Stoxx 600 européen de +15.44%) sous l'effet de l'appétit pour les valeurs cycliques et technologiques dans un environnement où la croissance est dopée par les investissements en IA.

Votre fonds a amélioré sa performance relative en octobre en raison de la sous pondération du résidentiel allemand et de la progression de valeurs hors indice (Hammerson, Nepi Rockcastle, Equinix).

Les **résultats du troisième trimestre ont confirmé les tendances du premier semestre** : croissance des loyers positive (autour de 3%), hausse mesurée de la charge financière et expertises patrimoniales stabilisées (Source : analyse interne).

Pas suffisant en somme pour déclencher l'étincelle d'une réévaluation généralisée alors que la reprise de l'investissement en immobilier physiques ne s'est pas confirmée (stabilité au T3 et +1.5% sur 9M à 130Md€ selon Savills) malgré l'annonce de quelques **jumbo deals** (Centre affaires Paris Trocadéro >700M€ ou Orio centre à Bergame à 470M€, etc ; Source : Kepler Cheuvreux).

Dans ce contexte, le rerating sera résolument sélectif selon nous et passera par les « coureurs » capables d'être plus que de simples collecteurs de loyers : ceux capables de **profiter à l'acquisition des anomalies des marchés** réels (opérations OParinor et Romaest par Klépierre, ou Bloom par Gecina plus récemment), de **capter les marges de promotion** (ex CTP sur son pipeline en Europe de l'Est, ou URW sur Trinity), tout en **profitant de la liquidité des marchés** obligataires (ex: Wdp 500M émis à 5 ans à 3.125% ; Source : site société).

A noter l'achat relatif d'environ 5% par Tritax Big Box d'un portefeuille d'entrepôts au Royaume Uni auprès de Blackstone pour 1.04Md€ dont une partie payée en titre émis avec une prime de 13.5% sur le cours de bourse qui illustre la **valeur de la liquidité** pour des fonds privés qui en manquent dans le contexte actuel (Source : site société).

Les mouvements opérés sur le fonds le mois dernier (Achats d'Equinix, Tritax, Kojamo vs Ventes de Vonovia, Aroundtown, Cofinimmo) ont tendu à renforcer la part de valeurs susceptibles de délivrer des croissances de résultats par action solides dans les années à venir.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian

Achevé de rédiger le 05/11/2025

* 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
		1234567
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	5,8 %	3,4 %	2,4 %	3,8 %	3,2 %
Volatilité	17,5 %	16,5 %	16,5 %	16,5 %	16,6 %
Ratio de Sharpe	-	0,07	0,00	0,09	0,05
Tracking error (risque relatif)	-	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,9 %
Alpha	-	-2,1 %	-3,1 %	-1,8 %	-2,3 %
Bêta	-	0,94	0,94	0,94	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 31 octobre 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	+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 %
Indice	+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

	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	+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 %
Indice	+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

	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	+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 %
Indice	-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

	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	+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 %
Indice	-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) 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 OCTOBRE 2025

	Fonds	Indice
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 IMMOBILIER SE	5,43 %	6,89 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,88 %	4,21 %
TAG IMMOBILIER AG	4,72 %	3,71 %
COVIVIO	4,15 %	3,97 %
AEDIFICA	4,12 %	4,06 %
COFINIMMO	3,65 %	4,05 %

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 31/10/2025 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 OCTOBRE 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	4 494,9	494 197,4	2 606,4	11 108,7
Valeur liquidative (€)	1 866,34	167,02	12 054,73	117,36
Actif net (€)*	145 883 653			

* 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 OCTOBRE 2025

Devises (y compris cash)*	Secteurs (1)	Géographique (1)
Euro 95 %	Commerces 30 %	Allemagne 25 %
Livre sterling 4 %	Logements 23 %	France 20 %
Dollar américain 1 %	Logistique 15 %	Espagne 9 %
	Bureaux 13 %	Europe Centrale 8 %
Autres 0 %	Autres 19 %	Autres 38 %

(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 31/10/2025. 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 novembre 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

