



Reporting Mensuel

Au 28 novembre 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 *

Les grandes manœuvres

Votre fonds affiche une performance positive et supérieure à celle de son indice de référence en Novembre (+1,05% sur le mois contre +0,95% pour l'indice) grâce à la sous pondération du fonds en Aroundtown (exposition mixte essentiellement en Allemagne avec un effet de levier record), Argan (logistique en France) et Hamborner (commerce de proximité et bureaux en Allemagne et à sa surexposition à Hammerson (Commerce), Eurocommercial Properties (Commerce) et CTP (grande logistique industrielle en Europe centrale). Au-delà, notre sous pondération marquée en résidentiel allemand, nous profite compte tenu de l'absence de perspective de baisse des taux par la Banque Centrale Européenne dans les prochains mois.

Après avoir fêté ses 10 ans en 2024, une nouvelle étape importante de la vie de votre fonds s'annonce en 2026 : changement de nom pour être plus identifiable et changement d'indice de référence pour élargir notre champ d'intervention.

La promesse restera la même : vous proposer une gestion de conviction sur l'immobilier coté en Europe.

Comme vous en avez été informé par lettre aux porteurs, à compter du 1er janvier 2026, la société de gestion a décidé de changer la dénomination de **votre fonds qui ne s'appellera plus SOFIDY SELECTION 1 mais TIKEHAU LISTED REAL ESTATE**. L'objectif est de rendre la nature du fonds plus explicite, d'affirmer son appartenance au groupe Tikehau Capital et d'accompagner l'internationalisation des porteurs par l'adoption de la langue anglaise dès son nom.

Autre évolution majeure à compter du 1^{er} janvier, **l'évolution de l'indice de référence qui sera à cette date un indice immobilier Europe** (FTSE EPRA Developed Europe Capped Net return dividendes nets réinvestis, code Bloomberg NRORAE Index) alors qu'il était jusque alors cantonné à la zone Euro (FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis, code Bloomberg NROEUE Index). **Cette évolution devrait nous permettre d'embrasser une plus grande variété d'acteurs et de géographies** : 104 valeurs pour le nouvel indice contre 39 pour l'ancien, des thèmes d'investissements proposant plus d'alternatives aux secteurs traditionnels (data centers, laboratoires, écoles, parcs d'attractions et bien d'autres), et des géographies permettant de s'exposer à des dynamiques économiques plus variées (le Royaume-Uni, les pays nordiques et la Suisse représentent plus de la moitié du nouvel indice).

Afin d'accompagner cette modification, nous avons également ouvert la possibilité à votre fonds de **se couvrir contre le risque de change** (possibilité d'investir sur des instruments à terme de gré à gré).

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian

Achevé de rédiger le 09/12/2025

* 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 | 6,0 % | 3,6 % | 2,6 % | 4,0 % | 3,4 % |
| Volatilité | 16,8 % | 15,9 % | 15,9 % | 15,9 % | 16,0 % |
| Ratio de Sharpe | - | 0,08 | 0,02 | 0,11 | 0,07 |
| 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 | 0,94 |

* 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 28 novembre 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 % | +1,2 % | -1,3 % | -0,9 % | +1,1 % | | +8,2 % |
| Indice | +37,1 % | -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 % | +1,0 % | | +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 | 167,02 | 168,78 | | 168,78 |

| | 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 | +88,8 % | +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 % | +1,1 % | | +9,2 % |
| Indice | +37,1 % | -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 % | +1,0 % | | +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 | 1 866,34 | 1 887,51 | | 1 887,51 |

| | 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 | +21,9 % | 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 % | -1,2 % | -0,8 % | +1,2 % | | +9,5 % |
| 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 % | -1,0 % | +1,0 % | | +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 | 12 054,73 | 12 194,71 | | 12 194,71 |

| | 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 | +18,7 % | 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 % | +1,1 % | | +9,0 % |
| 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 % | -1,0 % | +1,0 % | | +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 | 117,36 | 118,67 | | 118,67 |

(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 28 NOVEMBRE 2025

| | Fonds | Indice |
|------------------------------|--------|--------|
| UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD | 9,91 % | 9,24 % |
| VONOVIA SE | 6,80 % | 9,89 % |
| KLEPIERRE | 5,49 % | 8,00 % |
| LEG IMMOBILIER SE | 5,26 % | 6,70 % |
| MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA | 5,08 % | 5,88 % |
| WAREHOUSES DE PAUW SCA | 4,89 % | 4,24 % |
| TAG IMMOBILIER AG | 4,76 % | 3,76 % |
| AEDIFICA | 4,27 % | 4,23 % |
| COVIVIO | 4,11 % | 3,94 % |
| EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV | 4,01 % | 1,72 % |

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 28/11/2025 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 28 NOVEMBRE 2025

| | Part I | Part P | Part GI | Part C |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|----------|
| Nombre de parts | 4 512,6 | 492 064,7 | 2 651,8 | 12 266,2 |
| Valeur liquidative (€) | 1 887,51 | 168,78 | 12 194,71 | 118,67 |
| Actif net (€)* | 147 863 329 | | | |

* 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 28 NOVEMBRE 2025

| Devises (y compris cash)* | Secteurs (1) | Géographique (1) |
|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Euro 93 % | Commerces 27 % | Allemagne 24 % |
| Livre sterling 6 % | Logements 23 % | France 20 % |
| Dollar américain 1 % | Logistique 15 % | Europe Centrale 8 % |
| Franc suisse 0 % | Bureaux 14 % | Espagne 8 % |
| Autres 0 % | Autres 21 % | Autres 40 % |

(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 28/11/2025. 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 décembre 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

