



Reporting Mensuel

Au 31 janvier 2025

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.



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

Réchauffement

Votre fonds a clôturé le mois de janvier avec une progression de 2,68 % (part P) en sous performance par rapport à son indice de référence (le FTSE Epra Eurozone cappé) en hausse de 3,96 %.

Cette **performance globale positive** tend à laisser penser que le marché intègre la **prise d'autonomie de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne** qui continue de baisser les taux là où la Réserve fédérale américaine tend à être attentiste. Elle intègre également la **faible valorisation du secteur** (29 % de décote vs ANR, rendement implicite des actifs dérivé des cours de bourse : 5,7 %, Multiple de Cash Flows : 13,7x, estimations Kempen 2025 estimées, Eurozone) alors même que le début de reprise des transactions sur le marché de l'investissement donne corps à la **véracité des expertises**. A cet égard, à noter la cession par Gecina fin décembre pour 567 M€ (générant une plus-value de 23 % par rapport à la dernière expertise) d'un portefeuille de résidences étudiantes en France induisant un rendement de 4,2 % alors même que la foncière cotée de résidences étudiantes Xior Students (2,2 % de l'actif de votre fonds) est valorisée au cours de bourse actuel avec un taux de capitalisation implicite de 5,6 % (estimation Kempen).

La **sous performance de Sofidy Selection 1 en janvier tient à un rebond classique en début d'année des titres les plus délaissés en 2024** qui sont absents ou peu présents dans le portefeuille de votre fonds (VGP, Kojamo, Colonial) et à **l'effet DeepSeek** sur le cours de bourse des foncières de data centers en portefeuille (5,9 % de notre exposition). Sur ce point, nous avons encore renforcé notre exposition à la faveur de la baisse, considérant que le probable développement de solutions d'intelligence artificielles à bas coût est de nature à démocratiser son utilisation et le besoin d'espaces de stockage pour les machines d'apprentissage et non le contraire.

A l'inverse, notre exposition à CTP (thématique de la réindustrialisation en Europe de l'Est), notre début de réinvestissement en Scandinavie (Balder) et notre position en Unite (Résidences étudiantes en Grande Bretagne) ont soutenu la progression de votre fonds.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achévé de rédiger le 04/02/2025

* 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	5,3 %	7,3 %	6,4 %	7,7 %	7,1 %
Volatilité	18,0 %	16,0 %	16,0 %	16,0 %	16,2 %
Ratio de Sharpe	-	0,24	0,17	0,26	0,22
Tracking error (risque relatif)	-	3,1 %	3,1 %	3,1 %	4,6 %
Alpha	-	2,2 %	1,2 %	2,6 %	2,0 %
Bêta	-	0,88	0,88	0,88	0,87

* 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 janvier 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	+60,2 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %													+2,7 %
Indice	+27,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19													160,19
Part I	+77,7 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %													+2,8 %
Indice	+27,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	1 000,00	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 679,42	1 728,95	1 776,54													1 776,54
Part GI	+14,4 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %													+2,8 %
Indice	-19,0 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	10 000,00	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	11 134,83	11 444,70													11 444,70
Part C	+11,9 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %													+2,7 %
Indice	-18,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88													111,88

(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 JANVIER 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,87 %	9,71 %
LEG IMMOBILIER SE	7,83 %	7,49 %
KLEPIERRE	7,82 %	7,07 %
VONOVIA SE	6,90 %	9,40 %
COVIVIO	5,60 %	4,10 %
GECINA SA	4,89 %	6,22 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,73 %	4,31 %
TAG IMMOBILIER AG	4,23 %	3,64 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,71 %	4,20 %
EQUINIX INC	3,30 %	0,00 %

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 31/01/2025 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 JANVIER 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 217,4	496 716,3	2 362,2	21 884,7
Valeur liquidative (€)	1 776,54	160,19	11 444,70	111,88
Actif net (€)*	146 572 483			

* 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 JANVIER 2025

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro	76 %	Logements 28 % Allemagne 29 %
Livre sterling	7 %	Commerces 26 % France 20 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 16 % Europe Centrale 8 %
Couronne suédoise	3 %	Logistique 9 % Royaume-Uni 7 %
Autres	10 %	Autres 21 % Autres 36 %

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

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 31/01/2025. 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 février 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

