



# Reporting Mensuel

Au 28 février 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\*

#### Dans l'attente de la vague magique

Votre fonds a clôturé le mois de février avec une progression de 0,21% (part P) soit +2,89% au cumul depuis le début de l'année (+0,42% et +4,40% respectivement pour son indice de référence). Ces « petites vagues » bien qu'ascendantes ne sont pas à la hauteur de la sous valorisation du secteur qui va devenir de plus en plus difficile à justifier sauf à invoquer l'effet potentiellement haussier sur les taux d'intérêt d'un effort massif de réarmement européen qui creuserait les déficits budgétaires sans contrepartie.

La **saison des résultats annuels 2024** pour le segment des foncières cotées est désormais bien avancée (3/4 des sociétés que nous avons en portefeuille ont publié leurs résultats) et elle nous a **jusque-là plutôt réservé de bonnes surprises**.

Sauf effets des mesures de recapitalisation passées (augmentation de capital et/ou effet des cessions réalisées), **les résultats ont progressé dans une borne 0% à +5%**, la progression organique des loyers faisant plus que compenser l'augmentation de la charge financière. **Par classe d'actifs**, les meilleures performances (+5% à +8% à périmètre et changes constants) se retrouvent parmi les foncières de commerce, l'hôtellerie et les résidences étudiantes, suivies (+3% à +6%) par la logistique et les bureaux prime, alors que les progressions sont plus faibles (+0% à +3%) pour le résidentiel, la santé ou le *self storage*. Le bureau secondaire continue de souffrir pour sa part au S2 avec une détérioration toujours visible de l'occupation des surfaces et des valeurs.

**En termes de perspectives 2025**, les foncières s'attendent à une nouvelle année de normalisation : des résultats en croissance mais toujours pénalisés par l'augmentation du coût de la dette. Nous noterons toutefois **l'optimisme sur la fin de la baisse des valeurs** en 2024 induisant une ré-augmentation dès 2025 et des discours beaucoup **plus hardis sur le réinvestissement** (acquisitions ou projets), la préservation des bilans étant moins un sujet (accès éprouvé aux marchés de capitaux et endettement raisonnable : LTV moyenne de 41% source Kempen).

Dans ce contexte, **la décote de 27%** (Eurozone source Kempen) qu'attribuent encore les marchés par rapport à la valeur des actifs (ANR) va devenir de plus en plus difficile à justifier nous laissant toujours présager un important *rerating* du secteur.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian  
Achévé de rédiger le 04/03/2025

\* 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	15,9 %	15,7 %	14,7 %	16,1 %	15,5 %
Volatilité	17,6 %	15,6 %	15,6 %	15,6 %	15,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,78	0,72	0,81	0,76
Tracking error (risque relatif)	-	3,1 %	3,1 %	3,1 %	4,6 %
Alpha	-	1,3 %	0,3 %	1,7 %	1,2 %
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 28 février 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<sup>(4)</sup>

	Depuis l'origine <sup>(1)</sup>	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	
<b>Part P</b>	+60,5 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %												+2,9 %
<b>Indice</b>	+28,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
<b>VL (€)</b>	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52												160,52
<b>Part I</b>	+78,2 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %												+3,1 %
<b>Indice</b>	+28,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
<b>VL (€)</b>	1 000,00	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 679,42	1 728,95	1 776,54	1 781,71												1 781,71
<b>Part GI</b>	+14,8 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %												+3,1 %
<b>Indice</b>	+18,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
<b>VL (€)</b>	10 000,00	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	11 134,83	11 444,70	11 481,11												11 481,11
<b>Part C</b>	+12,2 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %												+3,0 %
<b>Indice</b>	+17,9 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
<b>VL (€)</b>	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19												112,19

(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 FÉVRIER 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,70 %	9,75 %
LEG IMMOBILIER SE	8,14 %	7,51 %
KLEPIERRE	7,84 %	7,54 %
VONOVIA SE	7,77 %	9,48 %
COVIVIO	6,01 %	4,19 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,57 %	4,01 %
GECINA SA	4,50 %	5,96 %
TAG IMMOBILIER AG	4,19 %	3,55 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,97 %	4,21 %
CTP NV	3,35 %	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<sup>er</sup> décembre 2020.

\*\*\* Les taux appliqués au 28/02/2025 sont les taux maximums applicables à l'exception de la part P où le taux appliqué est de 2,10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

En ce compris les frais de fonctionnement et autres services de 0,10 %.

## 5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 28 FÉVRIER 2025

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 072,7	503 603,7	2 434,5	23 188,4
Valeur liquidative (€)	1 781,71	160,52	11 481,11	112,19
Actif net (€)*	148 783 085			

\* 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 FÉVRIER 2025

Devises (y compris cash)	Secteurs <sup>(1)</sup>	Géographique <sup>(1)</sup>
Euro	76 %	Logements 28 % Allemagne 30 %
Livre sterling	7 %	Commerces 26 % France 21 %
Dollar américain	4 %	Bureaux 17 % Europe Centrale 8 %
Couronne suédoise	2 %	Logistique 9 % Espagne 8 %
Autres	11 %	Autres 20 % Autres 33 %

(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 28/02/2025. 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 mars 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

**SOFIDY**  
**SELECTION 1**  
FCP  
L'IMMOBILIER EUROPÉEN

