



Informe mensual

A 31 de marzo de 2025

Las referencias a una clasificación, un precio y/o una calificación no son una previsión de resultados futuros del fondo o del gestor.



OICVM INMOBILIARIO DE DERECHO FRANCÉS

1. OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo del FCP es aplicar una gestión discrecional a fin de batir, mediante exposición a acciones del sector inmobiliario de la Unión Europea y combinando rentabilidades financieras y no financieras, al índice de referencia FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped con reinversión de dividendos netos una vez deducidos los gastos de gestión en el periodo de inversión recomendado (más de 5 años).

2. COMENTARIO DE GESTIÓN*

BASTIÓN DE RESISTENCIA

El fondo cerró marzo con una caída del 4,8% (clase P), es decir, un -2% global desde principios de año (-4,6% y -0,4% respectivamente para su índice de referencia). Cabe señalar que el sector ha resistido relativamente bien, a pesar de que los rendimientos a largo plazo (Bunds a 10 años) han subido casi 30 puntos básicos desde principios de año, acelerándose 50 puntos básicos entre el 28/02 y el 11/03 tras el anuncio de un plan de estímulo masivo en Alemania, y que ha superado a los índices generales durante el mes en un contexto de desconfianza sobre las perspectivas de las empresas más cíclicas.

El entorno actual es más que incierto. Es imprevisible y, a pesar de todo el ruido, todavía no se ha conseguido nada.

Por un lado, es probable que la imposición de aranceles adicionales por parte de Estados Unidos lastre el crecimiento mundial, la inversión y las perspectivas de empleo -que ya son visibles- y empuje al alza la inflación al otro lado del Atlántico. A la inversa, la aplicación de un plan de estímulo masivo en Alemania debería lógicamente impulsar al alza el crecimiento europeo y los tipos de interés a largo plazo, aunque la inflación siga ralentizándose en el Viejo Continente.

Frente a estas fuerzas contradictorias, el sector inmobiliario cotizado ofrece una serie de ventajas: valoraciones históricamente bajas, buena previsibilidad de los resultados futuros gracias a la solidez del modelo de arrendamiento y el respaldo de unos dividendos sustanciales (5,7% de rendimiento bruto de media para las empresas inmobiliarias de la zona euro, fuente Kempfen).

En términos de asignación, hemos considerado necesario un cambio hacia compañías con elevados rendimientos implícitos, niveles de endeudamiento razonables y capacidad para soportar el crecimiento futuro de los alquileres. Esto nos ha llevado a reducir nuestra exposición al sector inmobiliario residencial alemán, que ahora representa menos del 20% de su fondo, y a retirar la mayor parte de nuestros beneficios del sector de centros de datos, muy correlacionado con los valores tecnológicos estadounidenses. Por el contrario, hemos aumentado nuestra exposición a logística y a atención sanitaria, al tiempo que seguimos sobreponderando el sector retail o de consumo.

Cabe señalar que obtuvimos la etiqueta Luxflag ESG el 1 de abril, y que proseguimos activamente el diálogo ESG con las empresas en las que se han identificado palancas de mejora (informe sobre la política de implicación de los accionistas disponible en el sitio web de la sociedad de gestión).

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 01/04/2025

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras



Laurent Saint Aubin
Gestor de Sofidy Sélection 1
Director de Gestión de
Renta Variable

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Sociedad de gestión	SOFIDY SAS	
Gestor	Laurent Saint Aubin	
Fecha de creación	Noviembre de 2014	
Forma jurídica	FCP	
Código ISIN	Participación P	FR0011694256
	Participación C	FR0013349297
	Participación I	FR0011694264
	Participación GI	FR0013349289
Subclase de activos	Temática	
Índice de referencia	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped	
Horizonte de inversión	> 5 años	
Escala de riesgo	1	2 3 4 5 6 7
Elegible para Seguro de Vida	Sí	
Elegible para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones francés)	No	

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD*

En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	1,3 %	2,6 %	1,6 %	2,9 %	2,4 %
Volatilidad	17,8 %	15,9 %	15,9 %	15,9 %	16,1 %
Ratio de Sharpe	-	-0,05	-0,11	-0,03	-0,06
Tracking error (riesgo relativo)	-	3,0 %	3,0 %	3,0 %	4,5 %
Alfa	-	1,1 %	0,1 %	1,4 %	0,9 %
Beta	-	0,89	0,88	0,88	0,88

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras
ADVERTENCIA - RIESGO: El fondo invierte en un sector temático, por lo que también puede estar expuesto a riesgos sectoriales. Estos riesgos se describen detalladamente en el documento de datos fundamentales para el inversor y en el folleto del fondo.

3. RENTABILIDAD DEL FONDO*

A 31 de marzo de 2025 | base 100 a 4 de noviembre de 2014



* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras y no son constantes a lo largo del tiempo.

4. HISTÓRICO DE RENTABILIDAD⁽⁴⁾

	Desde el inicio ⁽¹⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Ene. 25	Feb. 25	Mar. 25	Abr. 25	Mayo 25	Jun. 25	Jul. 25	Ago. 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD	
Participación P	+52,8 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %											-2,1 %
Índice	+22,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79											152,79
	Desde el inicio ⁽²⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Ene. 25	Feb. 25	Mar. 25	Abr. 25	Mayo 25	Jun. 25	Jul. 25	Ago. 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD	
Participación I	+69,7 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %											-1,8 %
Índice	+22,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
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											1 697,43
	Desde el inicio ⁽³⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Ene. 25	Feb. 25	Mar. 25	Abr. 25	Mayo 25	Jun. 25	Jul. 25	Ago. 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD	
Participación GI	+9,4 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %											-1,7 %
Índice	-22,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
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											10 941,23
	Desde el inicio ⁽³⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Ene. 25	Feb. 25	Mar. 25	Abr. 25	Mayo 25	Jun. 25	Jul. 25	Ago. 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD	
Participación C	+6,9 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %											-1,9 %
Índice	-21,7 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %											-0,4 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86											106,86

(1) Desde el 04/11/2014 ;

(2) Desde el 26/07/2018 ;

(3) Desde el 19/07/2018.

(4) Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras y no son constantes a lo largo del tiempo.

La unidad E no está representada porque está reservada en particular a la sociedad de gestión y a las sociedades del grupo Tikehau Capital, a los directivos y empleados de estas entidades y a los fondos gestionados por estas entidades (la lista exhaustiva figura en el folleto de los OICVM).

PRINCIPALES LÍNEAS DE LA CARTERA A 31 DE MARZO DE 2025

	Fonds	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,98 %	9,21 %
KLEPIERRE	8,41 %	8,23 %
VONOVIA SE	5,99 %	9,52 %
GECINA SA	5,35 %	6,05 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,26 %	3,98 %
COVIVIO	5,01 %	4,10 %
LEG IMMOBILIEN SE	4,69 %	6,73 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,37 %	4,02 %
AEDIFICA	3,71 %	4,01 %
TAG IMMOBILIEN AG	3,60 %	3,35 %

GASTOS Y COMISIONES

(Base 100 a 4 de noviembre de 2014)

Gastos de gestión (impuestos incl.)***	Participación P	2,20 %
	Participación C	1,30 %
	Participación I	1,10 %
	Participación GI	0,75 %
Derecho de entrada máximo (impuestos incl.)*	Participación P	Hasta un 4 %
	Participación C	Hasta un 4 %
	Participación I	Hasta un 3 %
	Participación GI	Hasta un 1 %
Comisión por exceso de rentabilidad**		20 %
Suscripción inicial	Participación P	1 participación
	Participación C	1 participación
	Participación I	100 participaciones
	Participación GI	100 participaciones

* La sociedad de gestión no percibe ningún derecho de entrada.

** 20 % (impuestos incl.) del exceso de rentabilidad del fondo, neto de gastos por referencia a su índice y observando el principio de "High Water Mark" desde el 1 de diciembre de 2020.

*** Las tasas aplicadas al 31/03/2025 son las tasas máximas aplicables, con excepción de la Participación P, donde la tasa aplicada es del 2,10 % a partir del 1 de enero de 2025.

Incluidos los gastos de funcionamiento y otros servicios del 0,10%.

5. DATOS DEL OICVM A 31 DE MARZO DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5 053,0	510 113,8	2 507,3	23 111,9
Valor liquidativo (€)	1 697,43	152,79	10 941,23	106,86
Patrimonio neto (€)*	139 703 712			

* incluido el patrimonio neto de la unidad E, una unidad reservada en particular a la sociedad de gestión y a las sociedades del grupo Tikehau Capital, a los directivos y empleados de estas entidades y a los fondos gestionados por estas entidades (la lista exhaustiva figura en el folleto de los OICVM).

6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 31 DE MARZO DE 2025

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾	
Euro	94 %	Comercio 29 %	Alemania 24 %	
Libra esterlina	4 %	Vivienda 20 %	Francia 23 %	
Dólar estadounidense	2 %	Oficinas 17 %	Europa Central 10 %	
Corona noruega	1 %	Logística 14 %	España 8 %	
Otros	0 %	Otros 20 %	Otros 35 %	

(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

*La exposición a las divisas se determina en función de dónde estén cotizadas las empresas de la cartera. Inicialmente, esta exposición se calculaba en función de la exposición a los países de las empresas de la cartera.

Asumir riesgos es posible, pero lo mejor es conocerlos.

Documento no contractual. Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras. No son constantes a lo largo del tiempo. Los principales riesgos de este fondo son: riesgo de mercado de renta variable, de pérdida de capital, de gestión discrecional, de tipo de cambio y de liquidez. El fondo invierte en un sector temático, por lo que también puede estar expuesto a riesgos sectoriales. Estos riesgos se describen detalladamente en el documento de datos fundamentales para el inversor y en el folleto del fondo. Este documento ha sido elaborado por SOFIDY con fines exclusivamente informativos. No es una propuesta de venta ni una invitación a la compra, la inversión o el arbitraje. SOFIDY considera exactos y fiables los datos y cifras a 31/03/2025. SOFIDY no será responsable de ninguna decisión basada en esta información. SOFIDY se reserva la posibilidad de modificar en cualquier momento la información presentada en este documento sin previo aviso. Este documento es publicitario. Las características, el perfil de riesgo y rentabilidad y los gastos relacionados con la inversión en el OICVM SOFIDY Sélection 1 se describen en el documento de datos fundamentales. El documento de datos fundamentales, el folleto y los documentos de publicación periódica están disponibles en SOFIDY previa solicitud. Es imprescindible conocer el documento de datos fundamentales, que debe enviarse antes de la suscripción. Redactado en abril de 2025. SOFIDY SAS - Sociedad de Gestión de fondos inmobiliarios desde 1987 - 303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes - Sociedad de Gestión de Carteras autorizada por la AMF el 10 de julio de 2007 con el n.º GP07000042 - Tel.: 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com

