



Informe mensual

A 30 de abril 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 *

Hoy, la defensa es la mejor forma de ataque

El fondo cerró abril con una subida del 4,8% (acción P), lo que representa un +2,7% desde principios de año (+6,6% y +6,2% respectivamente para su índice de referencia). Los valores inmobiliarios cotizados superaron así claramente a los índices generales durante el mes (-1,2% para el Eurostoxx 50 dividendos reinvertidos), y el entorno económico en Europa aboga por la persistencia de esta divergencia.

En efecto, el entorno actual es favorable al aumento de las asignaciones de cartera a los bienes inmobiliarios cotizados, tanto a corto plazo por su condición de sector refugio frente a la volatilidad, como a medio plazo por el empeoramiento de las perspectivas económicas a ambos lados del Atlántico, el descenso de la inflación en Europa favorecido por la caída de los precios del petróleo, y la perspectiva de nuevas bajadas de tipos por parte del Banco Central Europeo.

A nivel sectorial, además, las fusiones entre empresas para crear actores de mayor tamaño y contrarrestar la ofensiva de los fondos de capital riesgo se están convirtiendo en estructurales. En este sentido, cabe destacar el anuncio por parte de Aedifica de una oferta de canje por su rival Cofinimmo, con una prima del 21% sobre el precio anterior al anuncio del objetivo. También hay que recordar que Assura, otra compañía en el sector sanitario, es objeto de una oferta de un consorcio KKR/Stonepeak a NAV... Al mismo tiempo, el sector sigue mostrando un descuento del 28% (Fuente Kempen Eurozone NAV+1Y a 02/05/25).

Cometimos un error de inmodestia o impaciencia al favorecer, desde principios de año, una asignación agresiva a empresas con elevados rendimientos implícitos, capacidad de inversión y aptitud para mantener un crecimiento futuro de los alquileres, en detrimento del sector inmobiliario residencial alemán. Los resultados de nuestro sector han dependido más de la evolución de los tipos de interés de lo que nos hubiera gustado considerar, de ahí el rendimiento inferior registrado desde principios de año.

Esta observación nos ha llevado en las últimas semanas a volver a aumentar la exposición al sector inmobiliario residencial alemán hasta el 25% del fondo (frente a menos del 20% a finales de marzo) y, a la inversa, a reducir la exposición a valores no incluidos en el índice (en particular, la salida completa de las posiciones en empresas inmobiliarias tecnológicas estadounidenses, que habían sido un potente motor de la rentabilidad superior en 2024).

Por último, nos honra anunciar que el fondo (para sus participaciones P y C) ha sido distinguido recientemente por Lipper como el mejor fondo de su categoría (fondo de renta variable inmobiliaria cotizado en Europa y comercializado en Francia) en términos de rentabilidad a cinco años.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 05/05/2025

* 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	6,9 %	5,9 %	4,9 %	6,3 %	5,7 %
Volatilidad	19,6 %	17,9 %	17,9 %	17,9 %	18,1 %
Ratio de Sharpe	-	0,15	0,10	0,17	0,14
Tracking error (riesgo relativo)	-	3,1 %	3,1 %	3,1 %	4,6 %
Alfa	-	-0,66 %	-1,6 %	-0,3 %	-0,8 %
Beta	-	0,90	0,90	0,90	0,90

* 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 30 de abril 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	+60,2 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %									+2,7 %
Índice	+30,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %									+6,2 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79	160,20									160,20

	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 I	+78,1 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %									+3,0 %
Índice	+30,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %									+6,2 %
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									1 781,22

	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 GI	+14,8 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %									+3,1 %
Índice	-17,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %									+6,2 %
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									11 484,61

	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	+121 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %									+3,0 %
Índice	-16,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %									+6,2 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86	112,12									112,12

(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 30 DE ABRIL DE 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,12 %	8,29 %
VONOVIA SE	8,39 %	10,49 %
KLEPIERRE	7,27 %	8,07 %
LEG IMMOBILIEN SE	6,30 %	7,21 %
GECINA SA	5,32 %	5,93 %
COVIVIO	4,25 %	3,67 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,38 %	3,84 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,25 %	3,59 %
AEDIFICA	4,35 %	4,27 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,22 %	3,82 %

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 30/04/2025 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 30 DE ABRIL DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5 055,9	507 566,1	2 562,0	18 946,5
Valor liquidativo (€)	1 781,22	160,20	11 484,61	112,12
Patrimonio neto (€) *	146 316 530			

* 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 30 DE ABRIL DE 2025

Divisas (incluido efectivo) *		Sectores ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾	
Euro	96 %	Comercio	25 %	Alemania	28 %
Libra esterlina	4 %	Vivienda	25 %	Francia	22 %
		Oficinas	15 %	Europa Central	8 %
		Logística	13 %	España	8 %
Otros	0 %	Otros	22 %	Otros	34 %

(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 30/04/2025. 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 mayo 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

