



Informe mensual

A 30 de mayo 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 *

Tras años de dificultades y lucha (1)

El fondo cerró el mes de mayo con una subida del 5,4% (clase P), es decir, un +8,3% acumulado desde principios de año (+5,9% y +12,4% respectivamente para su índice de referencia). En un entorno dominado por el impacto negativo de los aranceles sobre el crecimiento futuro y la continuación de la tendencia a la baja de los precios europeos, el carácter doméstico y defensivo del sector inmobiliario resulta tranquilizador, y se ha confirmado una rentabilidad superior a la de la bolsa (+1,05% de rentabilidad frente al índice general Eurostoxx 50 con dividendos reinvertidos en mayo, Fuente Bloomberg).

Las decepciones de 2024 están dando paso a un ritmo ordenado de crecimiento, que permite al sector registrar una meritoria subida de dos dígitos desde principios de año.

Hay muchos argumentos para que continúe este rally: la previsibilidad de los resultados de las compañías inmobiliarias deja poco margen para sorpresas negativas a corto plazo. Las valoraciones son bajas (27% de descuento frente a NAV+1Y, 14,1x múltiplos P/CF+1 Fuente Kempen Eurozone a 30/05/2025). Las compañías se muestran unánimemente optimistas sobre la evolución del valor. Algunas vuelven a ser ambiciosas, con un enfoque renovado en el crecimiento (URW y su plan «Una plataforma para el crecimiento», y WdP con «Blend 2027» y su 6% CAGR 2024-27 sobre beneficios, por citar sólo algunas), lo que debería traducirse en un aumento de dividendos. La (re)financiación avanza sin problemas (la demanda fue 7 veces superior a la oferta para los 300 millones de euros emitidos recientemente por Mercialys, por ejemplo). Las agencias de rating se muestran más tranquilas (Moody's ha revisado recientemente a «positiva» la perspectiva crediticia de Tag Immobilien y CTP). Los mercados esperan que el BCE baje dos veces más los tipos de interés en 2025, lo que permitiría normalizar definitivamente la curva de tipos y podría abocar a los inversores a reorientarse hacia activos a largo plazo. Por último, las fusiones y adquisiciones en curso (la OPA Aedifica/Cofinimmo en Bélgica, la OPA de KKR/Stonepeak sobre Assura en el Reino Unido y la OPA de Neinor sobre Aedas Homes en España) refuerzan el discurso en torno al efecto oportunidad derivado de la infravaloración bursátil.

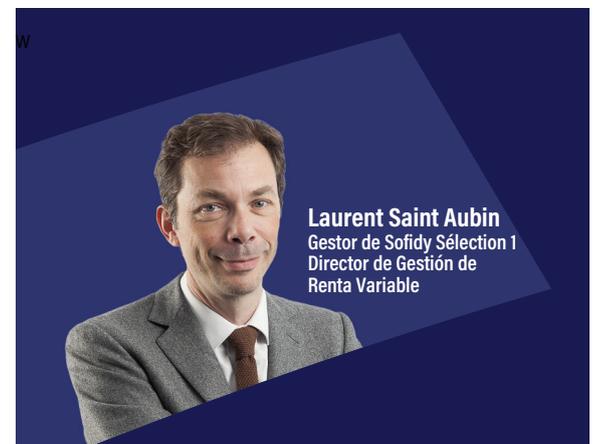
Como indicamos el mes pasado, hemos sacrificado parte de la originalidad del fondo (incrementando nuevamente la exposición al residencial alemán y reduciendo la exposición fuera del índice, en particular hemos salido de los centros de datos estadounidenses) para **posicionarnos mejor en un posible contexto de recuperación**. Pero seguimos de cerca el mercado, pues seguimos convencidos de que el futuro beneficiará a los segmentos capaces de mantener el crecimiento de los alquileres al final de sus contratos, y a las compañías dinámicas y con capacidad de inversión.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian

Terminado el 03/06/2025

(1) Letra de una canción de la afición del club de fútbol Paris Saint Germain.

* 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	7,1 %	5,7 %	4,7 %	6,1 %	5,5 %
Volatilidad	19,2 %	17,6 %	17,6 %	17,6 %	17,7 %
Ratio de Sharpe	-	0,15	0,09	0,17	0,14
Tracking error (riesgo relativo)	-	3,0 %	3,0 %	3,0 %	4,5 %
Alfa	-	-1,0 %	-2,0 %	-0,6 %	-1,2 %
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 mayo 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	+68,9 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %	+5,4 %									+8,3 %
Índice	+38,0 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %									+12,4 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79	160,20	168,91									168,91
	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	+88,0 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %	+5,5 %									+8,7 %
Índice	+38,0 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %									+12,4 %
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	1 781,22	1 879,52									1 879,52
	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	+21,2 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %	+5,5 %									+8,9 %
Índice	-12,4 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %									+12,4 %
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	11 484,61	12 121,93									12 121,93
	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	+18,3 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %	+5,5 %									+8,6 %
Índice	-11,7 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %									+12,4 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86	112,12	118,28									118,28

(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 MAYO DE 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	10,10 %	8,95 %
VONOVIA SE	8,21 %	9,97 %
KLEPIERRE	7,44 %	8,32 %
LEG IMMOBILIEN SE	6,36 %	6,97 %
GECINA SA	5,45 %	6,12 %
COVIVIO	4,35 %	3,79 %
AEDIFICA	4,35 %	3,88 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,28 %	4,03 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,09 %	3,60 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,03 %	3,53 %

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 30/05/2025 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 MAYO DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	4 610,1	504 535,4	2 556,9	18 033,6
Valor liquidativo (€)	1 879,52	168,91	12 121,93	118,28
Patrimonio neto (€)*	152 828 904			

* 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 MAYO DE 2025

Divisas (incluido efectivo)*	Sectores (1)	Geografía (1)
Euro	Comercio 26 %	Alemania 28 %
Libra esterlina	Vivienda 25 %	Francia 22 %
Dólar estadounidense	Oficinas 15 %	España 8 %
	Logística 13 %	Europa Central 8 %
Otros	Otros 21 %	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.

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 30/05/2025. 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 junio 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

