

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP


Informe mensual

A 31 de julio 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. Las clasificaciones Morningstar se refieren únicamente a la participación I.



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 *

PASO A PASO

El fondo se estabilizó en julio (- 0,33 % para la clase P) y registra un crecimiento del + 8,2 % desde principios de año (clase P). Durante el mes, el fondo superó a su índice de referencia, que retrocedió un 1 %. Esto se debe al efecto del retroceso del segmento residencial alemán, infraponderado por el fondo, y al buen comportamiento de los grandes players en retail (Kleppierre y Unibail Rodamco), Covivio y de los promotores logísticos (CTP y VGP), todos ellos sobreponderados en el fondo.

En un contexto en el que las recientes malas cifras de empleo en Estados Unidos y el impacto negativo que tendrán los aranceles estadounidenses sobre el crecimiento europeo favorecen la rotación hacia segmentos de mercado defensivos, **los valores inmobiliarios cotizados, sensibles a los tipos de interés y en gran medida protegidos de las fluctuaciones de la coyuntura, tienen todo su sentido en las asignaciones.**

La publicación de los resultados semestrales, ya muy avanzada, ha puesto de relieve:

1/Confirmación de la recuperación del valor de los activos: con la excepción de las oficinas periféricas, todos los segmentos del mercado registraron un crecimiento durante los primeros seis meses del año, en particular los centros comerciales Prime (+2,6 % en Kleppierre, fuente: empresa) y las oficinas QCA (+2 % en Colonial, fuente: empresa). Esta mejora va acompañada de una recuperación de las transacciones físicas registradas (95 000 millones de euros en el primer semestre, +11 % interanual, fuente: Savills).

2/ Estabilización de los gastos financieros y crecimiento de los alquileres:

Cabe destacar un aumento del crecimiento de los alquileres del 4 % a perímetro constante. La desaceleración del efecto positivo de la indexación será un claro indicador de diferenciación en los próximos trimestres entre las empresas sin poder de fijación de precios y/o con una capacidad de crecimiento externo limitada por la pesadez de su balance y aquellas que, por el contrario, tienen capacidad autónoma para aumentar los alquileres y aprovechar las oportunidades de inversión.

Este doble movimiento ha llevado al 55 % de las empresas a aumentar en un 3 % sus previsiones de resultados para el año en curso (fuente: BoFa).

En cuanto a los movimientos en el fondo, en julio continuamos reforzando la sobreponderación a inmobiliario comercial o retail (aumento del peso de Kleppierre en la cartera e inicio de una posición en Hammerson).

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 06/08/2025

* 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 *

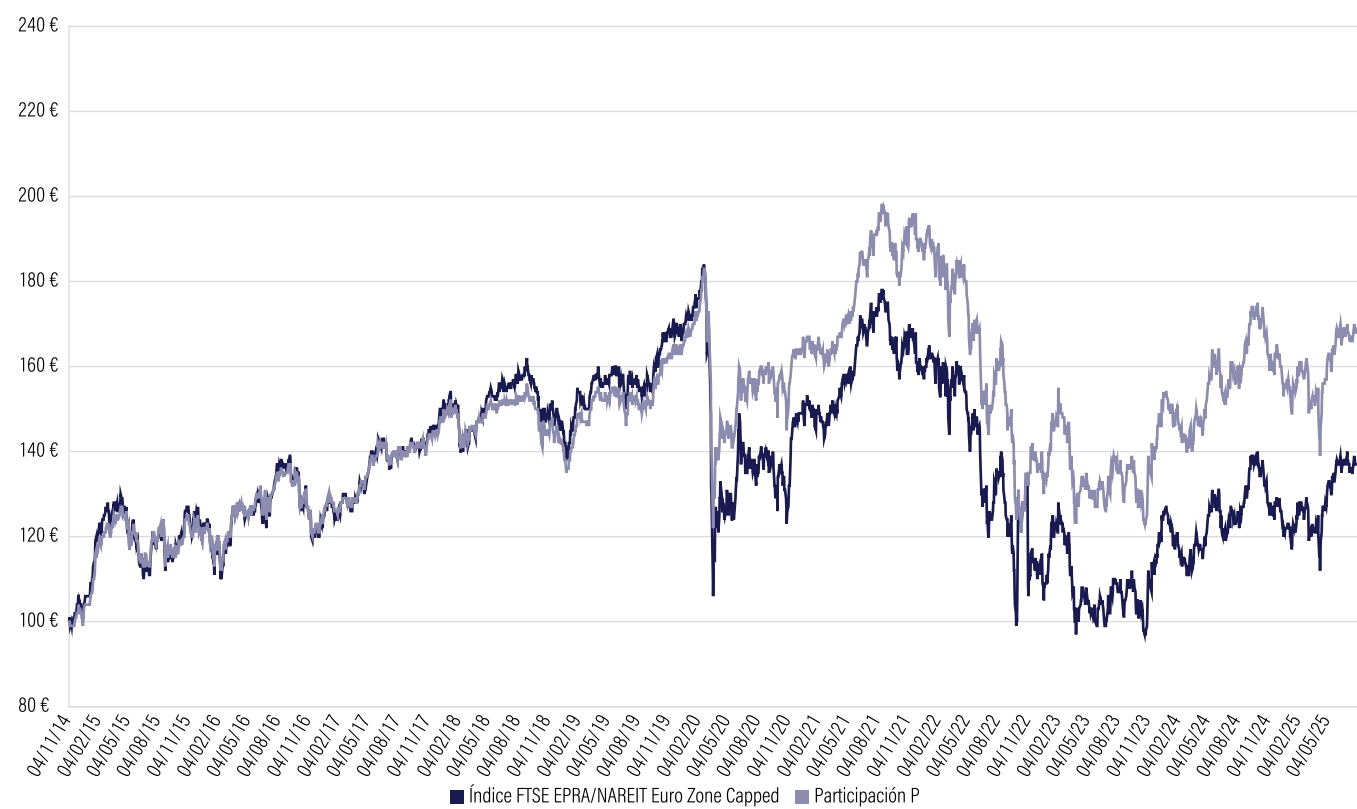
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	10.6 %	7.8 %	6.8 %	8.2 %	7.6 %
Volatilidad	18.3 %	17.0 %	17.0 %	17.0 %	1.2 %
Ratio de Sharpe	-	0.29	0.23	0.31	0.28
Tracking error (riesgo relativo)	-	26 %	2.6 %	2.6 %	4.2 %
Alfa	-	-2.2 %	-3.2 %	-1.8 %	-2.3 %
Beta	-	0.92	0.92	0.92	0.91

* 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 julio 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	+68.8 %	0.0 %	+15.0 %	-30.6 %	+14.6 %	+2.0 %	+2.7 %	+0.2 %	-4.8 %	+4.8 %	+5.4 %	+0.2 %	-0.3 %						+8.2 %
Índice	+37.3 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-2.6 %	+4.0 %	+0.4 %	-4.6 %	+6.6 %	+5.9 %	+0.5 %	-1.0 %						+11.8 %
VL (€)	100.00	167.40	192.45	133.53	153.00	156.01	160.19	160.52	152.79	160.20	168.91	169.31	168.75						168.75

	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	+88.1 %	+0.1 %	+17.6 %	-29.8 %	+15.8 %	+2.9 %	+2.8 %	+0.3 %	-4.7 %	+4.9 %	+5.5 %	+0.3 %	-0.2 %						+8.8 %
Índice	+37.3 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-2.6 %	+4.0 %	+0.4 %	-4.6 %	+6.6 %	+5.9 %	+0.5 %	-1.0 %						+11.8 %
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	1 885.63	1 881.03						1 881.03

	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	+21.4 %	0.0 %	+17.9 %	-29.6 %	+16.2 %	+3.3 %	+2.8 %	+0.3 %	-4.7 %	+5.0 %	+5.5 %	+0.4 %	-0.2 %						+9.0 %
Índice	-12.8 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-2.6 %	+4.0 %	+0.4 %	-4.6 %	+6.6 %	+5.9 %	+0.5 %	-1.0 %						+11.8 %
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	12 164.97	12 138.86						12 138.86

	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 %	+0.3 %	-0.3 %						+8.7 %
Índice	-12.1 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-2.6 %	+4.0 %	+0.4 %	-4.6 %	+6.6 %	+5.9 %	+0.5 %	-1.0 %						+11.8 %
VL (€)	100.00	111.59	130.95	91.68	105.99	108.90	111.88	112.19	106.86	112.12	118.28	118.65	118.34						118.34

(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 JULIO DE 2025

	Fonds	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9.28 %	9.19 %
KLEPIERRE	9.01 %	8.01 %
VONOVIA SE	7.47 %	9.56 %
LEG IMMOBILIEN SE	5.55 %	6.87 %
GECINA SA	5.41 %	5.40 %
COVIVIO	4.76 %	4.43 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4.59 %	3.93 %
AEDIFICA	4.32 %	3.92 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4.23 %	4.52 %
COFINIMMO	3.88 %	3.94 %

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 31/07/2025 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 JULIO DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5.109.5	500.705.0	2.573.5	16.659.4
Valor liquidativo (€)	1.881.03	168.75	12.138.86	118.34
Patrimonio neto (€)*	149.675.310			

* 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 JULIO DE 2025

Divisas (incluido efectivo)*	Sectores (1)	Geografía (1)
Euro 99 %	Comercio 29 %	Alemania 27 %
Libra esterlina 1 %	Vivienda 24 %	Francia 23 %
Dólar estadounidense 0 %	Oficinas 15 %	Europa Central 8 %
	Logística 14 %	Bélgica 8 %
Otros 0 %	Otros 18 %	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 31/07/2025. 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 agosto 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

