

**SOFIDY  
SELECTION 1**  
FCP


# Informe mensual

A 31 de agosto 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 \*

#### Dura lex sed lex

El fondo registró en julio y agosto un avance modesto (+0,83 %), en línea con su índice de referencia (+0,36 % para el EPRA Eurozone capped). A pesar de unos resultados que han confirmado nuestra hipótesis de recuperación de los valores y unas perspectivas de resultados a menudo revisadas al alza, el aumento de las necesidades de financiación de los Estados, tanto en Europa como al otro lado del Atlántico, y la posible pérdida de autonomía de la Reserva Federal estadounidense están impulsando al alza los tipos a largo plazo y lastrando, al menos a corto plazo, la valoración bursátil de las sociedades inmobiliarias.

**El balance de los resultados semestrales es positivo:** el crecimiento orgánico de los alquileres (+2,97 % de media en el índice EPRA Eurozone, fuente: análisis interno de Sofidy a partir de datos de las empresas del índice EPRA Eurozone) ha permitido que los valores de los activos vuelvan a una trayectoria ascendente (+0,91 %, fuente: análisis interno de Sofidy a partir de datos de las empresas del índice EPRA Eurozone). Por otra parte, el aumento aún moderado de los gastos financieros ha sido una grata sorpresa, lo que ha justificado numerosas revisiones al alza de las perspectivas de resultados para 2025 (para el 39 % de las empresas del índice) y un discurso más ambicioso por parte de los directivos de las sociedades inmobiliarias, que vuelven a plantearse una reanudación en las inversiones. Cabe destacar la heterogeneidad entre las distintas clases de activos y entre las distintas empresas, en función del balance inicial y de las acciones realizadas en el pasado (recapitalizaciones, cesiones, etc.), **lo que refuerza en general nuestras decisiones de inversión.**

Sobre esta base, los fundamentos del sector son sólidos: se espera que los resultados (+3,4 % en 2025e y +5,5 % en 2026e) y los ANR (+5,3 % en 2025e y +6,4 % en 2026e) aumenten (fuente: media no ponderada de la cobertura europea de Kempen a 29/08), **mientras que su valoración sigue siendo atractiva (30 % de descuento medio sobre el ANR estimado en la zona euro a 1 año, 13,9 veces en términos de P/FFO y una rentabilidad bruta por dividendo del 5,5 % sobre la misma muestra).**

Más allá de eso, sigue siendo plausible una desaparición progresiva del descuento a medio plazo, en un contexto en el que los valores de los activos aumentan y se legitiman a medida que se normaliza el mercado de inversión inmobiliaria en Europa (a modo de recordatorio: 95 000 millones de euros negociados en el primer semestre, un +11 % interanual según Savills).

**La tensión sobre los tipos soberanos no pone en tela de juicio este escenario, al menos para las empresas mejor valoradas por las agencias de calificación (sobre todo porque la duración de la deuda del sector es superior a cinco años y se expresa en tipos fijos), y seguimos anticipando un reequilibrio de las carteras europeas hacia los segmentos más defensivos, entre ellos el inmobiliario.**

Las operaciones realizadas en el fondo durante el verano, además de las arbitrajes intrasectoriales (Grand City, TAG e IRES en detrimento de Vonovia y LEG, por ejemplo), permitieron acentuar la ponderación del sector comercial (nueva posición en Hammerson, aumento del peso de Nepi Rockcastle y URW, etc.) en detrimento del sector inmobiliario alternativo (venta de títulos de Assura en el sector sanitario antes de la oferta de PHP, salida de Unite en el segmento estudiantil), al tiempo que se mantuvo nuestra infraponderación en los segmentos residencial y de oficinas.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian  
Terminado el 04/09/2025

\* 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	6,6 %	4,7 %	3,7 %	5,0 %	4,5 %
Volatilidad	17,9 %	16,7 %	16,7 %	16,7 %	16,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,12	0,06	0,14	0,11
Tracking error (riesgo relativo)	-	2,4 %	2,4 %	2,4 %	4,1 %
Alfa	-	-1,7 %	-2,7 %	-1,3 %	-1,9 %
Beta	-	0,93	0,93	0,93	0,92

\* 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 agosto 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 <sup>(4)</sup>

	Desde el inicio <sup>(1)</sup>	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		
<b>Participación P</b>	+70,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %	+5,4 %	+0,2 %	-0,3 %	+1,2 %						+9,4 %	
<b>Índice</b>	+39,1 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %						+13,3 %	
<b>VL (€)</b>	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	170,72							170,72
<b>Participación I</b>	+90,4 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %	-0,2 %	+1,2 %							+10,2 %
<b>Índice</b>	+39,1 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %							+13,3 %
<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	1 697,43	1 781,22	1 879,52	1 885,63	1 881,03	1 904,48							1 904,48
<b>Participación GI</b>	+22,9 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %	+5,5 %	+0,4 %	-0,2 %	+1,3 %							+10,4 %
<b>Índice</b>	-11,7 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %							+13,3 %
<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	10 941,23	11 484,61	12 121,93	12 164,97	12 138,86	12 293,63							12 293,63
<b>Participación C</b>	+19,8 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %	-0,3 %	+1,2 %							+10,0 %
<b>Índice</b>	-10,9 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %							+13,3 %
<b>VL (€)</b>	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	119,80							119,80

(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 AGOSTO DE 2025

	Fonds	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,45 %	9,45 %
KLEPIERRE	8,61 %	7,85 %
VONOVIA SE	7,83 %	9,56 %
LEG IMMOBILIEN SE	5,52 %	6,95 %
GECINA SA	4,92 %	5,19 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,84 %	4,14 %
COVIVIO	4,61 %	4,29 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,47 %	3,90 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,20 %	4,67 %
AEDIFICA	4,11 %	3,93 %

## GASTOS Y COMISIONES

(Base 100 a 4 de noviembre de 2014)

<b>Gastos de gestión (impuestos incl.) ***</b>	Participación P	2,20 %
	Participación C	1,30 %
	Participación I	1,10 %
	Participación GI	0,75 %
<b>Derecho de entrada máximo (impuestos incl.) *</b>	Participación P	Hasta un 4 %
	Participación C	Hasta un 4 %
	Participación I	Hasta un 3 %
	Participación GI	Hasta un 1 %
<b>Comisión por exceso de rentabilidad **</b>		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 31/08/2025 son las tasas máximas aplicables, con excepción de la Participación P, donde la tasa aplicada es del 210 % 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 AGOSTO DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
<b>Número de participaciones</b>	5 136,2	501 658,0	2 574,9	16 481,0
<b>Valor liquidativo (€)</b>	1 904,48	170,72	12 293,63	119,80
<b>Patrimonio neto (€)*</b>	151 707 595			

\* 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 AGOSTO DE 2025

Divisas (incluido efectivo)*	Sectores (1)		Geografía (1)	
<b>Euro</b>	98 %	<b>Comercio</b> 30 %	<b>Alemania</b> 27 %	
<b>Libra esterlina</b>	2 %	<b>Vivienda</b> 24 %	<b>Francia</b> 22 %	
<b>Dólar estadounidense</b>	0 %	<b>Oficinas</b> 14 %	<b>Europa Central</b> 8 %	
		<b>Logística</b> 14 %	<b>Bélgica</b> 8 %	
<b>Otros</b>	0 %	<b>Otros</b> 18 %	<b>Otros</b> 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.

## 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 31/08/2025. 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 septiembre 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

