



Informe mensual

A 30 de septiembre 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 *

Receta de comida picante

El fondo cayó un -1,29 % en septiembre (acción P), superando ligeramente a su índice de referencia (-1,42 % para el EPRA Eurozone con límite). En nuestra opinión, el mercado sigue favoreciendo castillos en el aire, con un crecimiento impulsado en última instancia por los recortes de los tipos de interés en Estados Unidos y los estímulos fiscales en Alemania. En este contexto, el carácter defensivo de los inmuebles cotizados apenas atrae nuevos flujos. Sin embargo, seguimos creyendo que tiene, ahora más que nunca, cabida en asignaciones más prudentes, puesto que estamos viendo el inicio de un cambio positivo en las valoraciones de activos y, sobre todo, en el resurgimiento del crecimiento de los flujos de caja (y, por tanto, de los dividendos) de determinadas empresas del sector.

El último punto mencionado podría afectar a **empresas que operan en mercados con poca oferta respaldados por potentes tendencias de crecimiento**: este es el caso de la empresa inmobiliaria de almacenes **CTP**, que, respaldada por la demanda de los actores asiáticos y la reindustrialización en curso en Europa Central, se espera que registre un crecimiento del 34 % en el flujo de caja por acción entre 2024 y 2027 (fuente: Kepler Cheuvreux). Del mismo modo, se espera que **Tritax Big Box**, que se posiciona en el mismo segmento en el Reino Unido, se expanda en el segmento de los centros de datos y se beneficie de una reversión positiva de sus activos bien situados, registrando un aumento del 32 % en el flujo de caja por acción entre 2024 y 2027 (fuente: Kepler Cheuvreux).

El crecimiento también podría provenir de **empresas que se encuentran en proceso de recuperación**, como la inmobiliaria residencial finlandesa **Kojamo** (aumento estimado del 46 % en el flujo de caja por acción entre 2024 y 2027, fuente: Kepler Cheuvreux), que podría beneficiarse de la escasez de nuevas promociones para recuperar la capacidad de subir los alquileres en un entorno normativo sin restricciones. **Altarea** (aumento del 51 % del flujo de caja por acción entre 2024 y 2027, fuente: Kepler Cheuvreux), en la misma línea, podría seguir beneficiándose de la demanda de sus espacios comerciales bien situados (especialmente en estaciones de tren) y experimentar una recuperación en sus actividades de promoción.

Estos ejemplos de empresas (hemos identificado una decena en nuestra cartera con un crecimiento de los beneficios por acción superior al 20 % de aquí a 2027) pueden contribuir a **corregir la imagen de Value del sector**, que, si fuera uniforme, lo convertiría en un rezagado estructural en el entorno bursátil actual.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 07/10/2025

* 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	-0,5 %	-1,6 %	-2,5 %	-1,2 %	-1,8 %
Volatilidad	17,9 %	16,8 %	16,8 %	16,8 %	16,9 %
Ratio de Sharpe	-	-0,25	-0,30	-0,23	-0,26
Tracking error (riesgo relativo)	-	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,9 %
Alfa	-	-1,2 %	-2,2 %	-0,9 %	-1,4 %
Beta	-	0,93	0,93	0,93	0,93

* 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 septiembre 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	+68,5 %	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 %	-1,3 %				+8,0 %
Índice	+37,2 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	170,72	168,52				168,52

	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	+88,2 %	+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 %	-1,2 %				+8,8 %
Índice	+37,2 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	1 904,48	1 881,54				1 881,54

	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	+21,5 %	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 %	-1,2 %				+9,1 %
Índice	-12,9 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	12 293,63	12 149,29				12 149,29

	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 %	+1,2 %	-1,2 %				+8,7 %
Índice	-12,2 %	-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 %	-1,4 %				+11,7 %
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	119,80	118,33				118,33

(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 SEPTIEMBRE DE 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,37 %	9,01 %
KLEPIERRE	8,84 %	7,89 %
VONOVIA SE	8,03 %	10,04 %
LEG IMMOBILIEN SE	5,55 %	7,00 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,35 %	5,93 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,62 %	4,03 %
COVIVIO	4,50 %	4,04 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,37 %	3,76 %
AEDIFICA	4,02 %	4,01 %
GECINA SA	3,78 %	4,04 %

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 30/09/2025 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5 107,8	497 316,6	2 597,8	12 528,8
Valor liquidativo (€)	1 881,54	168,52	12 149,29	118,33
Patrimonio neto (€)*	148 858 929			

* 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 SEPTIEMBRE DE 2025

Divisas (incluido efectivo)*		Sectores (1)		Geografía (1)	
Euro	96 %	Comercio	30 %	Alemania	26 %
Libra esterlina	3 %	Vivienda	24 %	Francia	21 %
Dólar estadounidense	1 %	Oficinas	14 %	España	9 %
		Logística	14 %	Europa Central	8 %
Otros	0 %	Otros	18 %	Otros	36 %

(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 30/09/2025. 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 octubre 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



SOFIDY SAS | Sociedad de Gestión de Carteras autorizada por la AMF el 10 de julio de 2007 con el n.º GP07000042 | 338 826 332 R.C.S. de Évry | Código de actividad: 6630 Z | N.º IVA Intracomunitario: FR 03 338 826 332 | 303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

