



Informe mensual

A 31 de octubre 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 *

Camisa de lunares

El inmobiliario cotizado en la zona euro registra a finales de octubre una rentabilidad de +10,62% desde el 1 de enero. Si bien este rendimiento supera al de muchas otras clases de activos (e.g monetario o renta fija), la clase ha mostrado retrocesos desde su máximo este verano (+16,95% a 22/08) y muestra demora en términos relativos (el S&P 500 tiene avances de +16,3% desde el 01/01/25, y el Stoxx 600 Europeo de +15,44%), dado el apetito por activos de carácter cíclico y tecnológico en un entorno donde el crecimiento se ve favorecido por inversiones en IA.

El fondo mejoró su rendimiento relativo en octubre gracias a la infraponderación en sector residencial alemán y a los avances en valores no incluidos en el índice (Hammerson, Nepi Rockcastle, Equinix).

Los resultados del tercer trimestre confirmaron las tendencias que veníamos viendo desde el primer semestre: crecimiento positivo en alquileres (en torno al +3%), aumento contenido del coste de financiación y estabilización de las valoraciones patrimoniales (Fuente: análisis interno).

Aún así, no es suficiente para encender la chispa de una revalorización generalizada, ya que la reactivación de la inversión en inmobiliario directo no se ha confirmado (estabilidad en el 3T y +1,5% en 9M hasta 130.000 M€ según Savills), pese al anuncio de algunas operaciones "jumbo" (centro de negocios París Trocadéro >700 M€ u Orio Center en Bérgamo por 470 M€, etc ; Fuente: Kepler Cheuvreux).

En este contexto, **rating** será, a nuestro juicio, **selectivo** y favorecerá a los «jugadores» con capacidad de ser algo más que simples cobradores de rentas: es decir aquellos que puedan **aprovechar, mediante la adquisición, las anomalías de los mercados directos** (operaciones OParinor y Romaest de Klépierre, o Bloom de Gecina más recientemente), **de capturar márgenes de promoción/desarrollo** (p. ej., CTP en su pipeline en Europa del Este, o URW en Trinity) y de **beneficiarse de la liquidez del mercado primario de renta fija** (e.g, WDP, €500m 5yr 3,125% ; Fuente: sitio web de la empresa).

Cabe destacar la adquisición, de aproximadamente un 5% acretivo, por parte de Tritax Big Box de una cartera de almacenes en el Reino Unido a Blackstone por £1.040m, parte de la cual se pagó en acciones emitidas con una prima del +13,5% sobre el precio de mercado, lo que ilustra **el valor de la liquidez** para los fondos privados que carecen de ella en el contexto actual (Fuente: sitio web de la empresa).

Los movimientos realizados en el fondo el mes pasado (compras de Equinix, Tritax, Kojamo vs ventas de Vonovia, Aroundtown, Cofinimmo) reforzaron la presencia de valores que potencialmente podrán ofrecer sólido crecimiento del beneficio por acción en los próximos años.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 05/11/2025

* 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	5,8 %	3,4 %	2,4 %	3,8 %	3,2 %
Volatilidad	17,5 %	16,5 %	16,5 %	16,5 %	16,6 %
Ratio de Sharpe	-	0,07	0,00	0,09	0,05
Tracking error (riesgo relativo)	-	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,9 %
Alfa	-	-2,1 %	-3,1 %	-1,8 %	-2,3 %
Beta	-	0,94	0,94	0,94	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 31 de octubre 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	+67,0 %	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 %	-0,9 %			+7,1 %
Índice	+35,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	167,02			167,02

	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	+86,6 %	+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 %	-0,8 %			+7,9 %
Índice	+35,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	1 866,34			1 866,34

	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	+20,5 %	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 %	-0,8 %			+8,3 %
Índice	-13,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	12 054,73			12 054,73

	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	+17,4 %	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 %	-0,8 %			+7,8 %
Índice	-13,1 %	-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 %	-1,4 %	-1,0 %			+10,6 %
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	117,36			117,36

(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 OCTUBRE DE 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,83 %	9,12 %
KLEPIERRE	8,29 %	7,97 %
VONOVIA SE	6,87 %	9,95 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,46 %	6,30 %
LEG IMMOBILIEN SE	5,43 %	6,89 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,88 %	4,21 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,72 %	3,71 %
COVIVIO	4,15 %	3,97 %
AEDIFICA	4,12 %	4,06 %
COFINIMMO	3,65 %	4,05 %

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 31/10/2025 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 OCTUBRE DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	4 494,9	494 197,4	2 606,4	11 108,7
Valor liquidativo (€)	1 866,34	167,02	12 054,73	117,36
Patrimonio neto (€)*	145 883 653			

* 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 OCTUBRE DE 2025

Divisas (incluido efectivo)*	Sectores (1)	Geografía (1)
Euro	95 % Comercio	30 % Alemania 25 %
Libra esterlina	4 % Vivienda	23 % Francia 20 %
Dólar estadounidense	1 % Logística	15 % España 9 %
	Oficinas	13 % Europa Central 8 %
Otros	0 % Otros	19 % Otros 38 %

(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 31/10/2025. 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 noviembre 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

