

Informe mensual

A 28 de noviembre 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 *

Maniobras a lo grande

El fondo registró un rendimiento positivo y superior al de su índice de referencia en noviembre (+1,05% en el mes frente al +0,95% del índice) gracias a la infra ponderación del fondo en Aroundtown (exposición mixta principalmente en Alemania con un efecto palanca récord), Argan (logística en Francia) y Hamborner (comercio de proximidad y oficinas en Alemania), así como a su sobre ponderación en Hammerson (comercio), Eurocommercial Properties (comercio) y CTP (gran logística industrial en Europa Central). Más allá de nuestra marcada infra ponderación en el sector residencial alemán, nos beneficiamos de la ausencia de perspectivas de bajada de tipos por parte del Banco Central Europeo en los próximos meses.

Tras celebrar su décimo aniversario en 2024, en 2026 se avecina una nueva etapa importante en la vida de su fondo: un cambio de nombre para ser más identificable y un cambio de índice de referencia para ampliar nuestro campo de actuación.

La premisa seguirá siendo la misma: ofrecerle una gestión basada en nuestras convicciones sobre los valores inmobiliarios cotizados en Europa.

Como se le ha informado en la carta a los partícipes, a partir del 1 de enero de 2026, la sociedad gestora ha decidido cambiar la denominación del **fondo, que pasará de llamarse SOFIDY SELECTION 1 a TIKEHAU LISTED REAL ESTATE**. El objetivo es hacer más explícita la naturaleza del fondo, reforzar su pertenencia al grupo Tikehau Capital y acompañar a la internacionalización de los partícipes mediante la adopción de un nombre en inglés.

Otra novedad importante a partir del 1 de enero es **el cambio del índice de referencia, que a partir de esa fecha será un índice inmobiliario europeo** (FTSE EPRA Developed Europe Capped Net return dividendos netos reinvertidos, código Bloomberg NRORAE Index), mientras que hasta ahora se limitaba a la zona euro (FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped dividendos netos reinvertidos, código Bloomberg NROEUE Index). **Esta evolución debería permitirnos abarcar una mayor variedad de actores y geografías:** 104 valores para el nuevo índice frente a los 39 del antiguo, temáticas de inversión que ofrecen más alternativas a los sectores tradicionales (centros de datos, laboratorios, escuelas, parques de atracciones y muchos otros), y geografías que permiten exponerse a dinámicas económicas más variadas (el Reino Unido, los países nórdicos y Suiza representan más de la mitad del nuevo índice).

Para acompañar este cambio, también hemos abierto la posibilidad de que su fondo **se pueda cubrir contra el riesgo de divisa** (posibilidad de invertir en instrumentos a plazo negociados de común acuerdo).

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 09/12/2025



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 frances)	No		

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD *

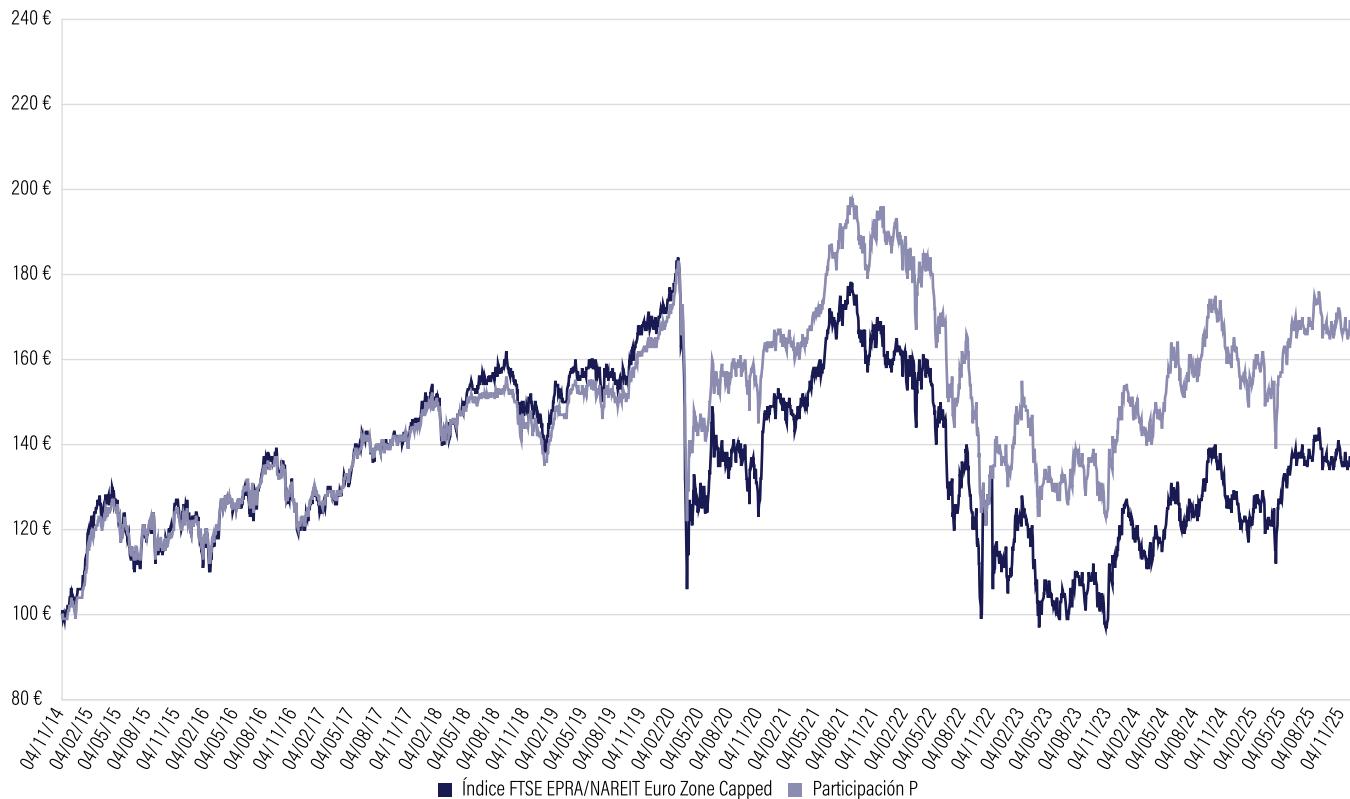
En 12 meses consecutivos	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	6,0 %	3,6 %	2,6 %	4,0 %	3,4 %
Volatilidad	16,8 %	15,9 %	15,9 %	15,9 %	16,0 %
Ratio de Sharpe	-	0,08	0,02	0,11	0,07
Tracking error (riesgo relativo)	-	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,9 %
Alfa	-	-2,1 %	-3,1 %	-1,8 %	-2,3 %
Beta	-	0,94	0,94	0,94	0,94

* 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 28 de noviembre 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 %	+1,2 %	-1,3 %	-0,9 %	+1,1 %	+8,2 %	
Índice	+37,1 %	-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 %	+1,0 %	+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	167,02	168,78	168,78	
	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	+88,8 %	+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 %	+1,1 %	+9,2 %	
Índice	+37,1 %	-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 %	+1,0 %	+11,7 %	
VL (€)	1000,00	1757,30	2 066,61	1449,74	1679,42	1728,95	1776,54	1781,71	1697,43	1781,22	1879,52	1885,63	1881,03	1904,48	1881,54	1866,34	1887,51	1887,51	
	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	+21,9 %	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 %	-1,2 %	-0,8 %	+1,2 %	+9,5 %	
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 %	-1,0 %	+1,0 %	+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	12 054,73	12 194,71	12 194,71	
	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	+18,7 %	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 %	+1,1 %	+9,0 %	
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 %	-1,0 %	+1,0 %	+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	117,36	118,67	118,67	

(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 € 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 28 DE NOVIEMBRE DE 2025**

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,91 %	9,24 %
VONOVIA SE	6,80 %	9,89 %
KLEPIERRE	5,49 %	8,00 %
LEG IMMOBILIEN SE	5,26 %	6,70 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,08 %	5,88 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,89 %	4,24 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,76 %	3,76 %
AEDIFICA	4,27 %	4,23 %
COVIVIO	4,11 %	3,94 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	4,01 %	1,72 %

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 28/11/2025 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 28 DE NOVIEMBRE DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	4 512,6	492 064,7	2 651,8	12 266,2
Valor liquidativo (€)	1 887,51	168,78	12 194,71	118,67
Patrimonio neto (€)*	147 863 329			

* 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 28 DE NOVIEMBRE DE 2025

Divisas (incluido efectivo)*	Sectores (I)	Geografía (I)
Euro	93 %	Comercio 27 % Alemania 24 %
Libra esterlina	6 %	Vivienda 23 % Francia 20 %
Dólar estadounidense	1 %	Logística 15 % Europa Central 8 %
Franco suizo	0 %	Oficinas 14 % España 8 %
Otros	0 %	Otros 21 % Otros 40 %

(I) 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 28/11/2025. 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 diciembre 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



