



Informe mensual

A 31 de enero 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.



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

Calentamiento

Su fondo terminó el mes de enero con una subida del 2,68 % (acción P), con una rentabilidad inferior a la de su índice de referencia (el FTSE Epra Eurozone capped) del 3,96 %.

Este **comportamiento generalmente positivo** sugiere que el mercado está integrando **la política monetaria autónoma del Banco Central Europeo**, que sigue recortando los tipos mientras que la Reserva Federal estadounidense tiende a adoptar una actitud de espera. También tiene en cuenta **la baja valoración del sector** (29 % de descuento sobre NAV, rentabilidad implícita de los activos derivada de los precios de las acciones: 5,7 %, Múltiplo Cash Flow: 13,7x, estimación Kempen 2025, Eurozona), a pesar de que el inicio de una recuperación de las transacciones en el mercado de inversión está dando fundamento a **la veracidad de las valoraciones**. A este respecto, obsérvese la venta por Gecina a finales de diciembre de una cartera de residencias de estudiantes en Francia por 567 millones de euros (generando una plusvalía del 23 % con respecto a la última valoración), induciendo una yield del 4,2 %, mientras que las residencias de estudiantes cotizada Xior Students (2,2 % de los activos de su fondo) se valora al precio actual en bolsa, con una tasa de capitalización implícita del 5,6 % (estimación de Kempen).

La **rentabilidad inferior de Sofidy Selection 1 en enero se debió a un rebote clásico a principios de año de los valores más descuidados en 2024**, ausentes o con una presencia marginal en la cartera de su fondo (VGP, Kojamo, Colonial), y al **efecto DeepSeek** sobre la cotización de las empresas inmobiliarias de centros de datos de nuestra cartera (5,9 % de nuestra exposición). En este punto, aumentamos aún más nuestra exposición tras la liquidación, considerando que el probable desarrollo de soluciones de inteligencia artificial de bajo coste probablemente democratizará su uso y la necesidad de espacio de almacenamiento para el aprendizaje automático, en lugar de lo contrario.

Por el contrario, nuestra exposición a CTP (el tema de la reindustrialización en Europa del Este), nuestra reinversión inicial en Escandinavia (Balder) y nuestra posición en Unite (residencias de estudiantes en el Reino Unido) apoyaron el crecimiento de su fondo.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 04/02/2025

* 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	

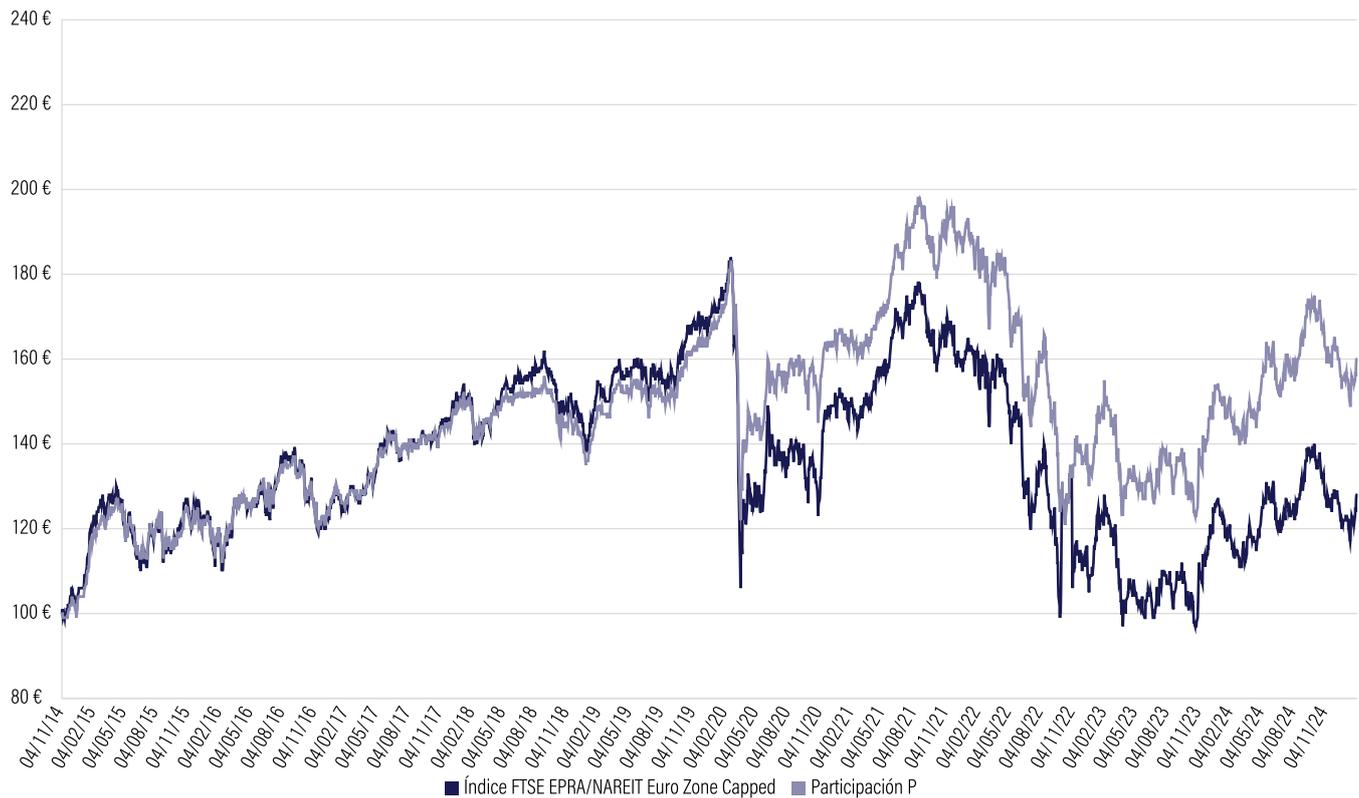
ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD*

En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	5,3 %	7,3 %	6,4 %	7,7 %	7,1 %
Volatilidad	18,0 %	16,0 %	16,0 %	16,0 %	16,2 %
Ratío de Sharpe	-	0,24	0,17	0,26	0,22
Tracking error (riesgo relativo)	-	3,1 %	3,1 %	3,1 %	4,6 %
Alfa	-	2,2 %	1,2 %	2,6 %	2,0 %
Beta	-	0,88	0,88	0,88	0,87

* 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 enero 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	+60,2 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %													+2,7 %
Índice	+27,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19													160,19
	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 I	+77,7 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %													+2,8 %
Índice	+27,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	1 000,00	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 679,42	1 728,95	1 776,54													1 776,54
	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 GI	+14,4 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %													+2,8 %
Índice	-19,0 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	10 000,00	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	11 134,83	11 444,70													11 444,70
	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	+11,9 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %													+2,7 %
Índice	-18,3 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %													+4,0 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88													111,88

(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 ENERO DE 2025

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,87 %	9,71 %
LEG IMMOBILIEN SE	7,83 %	7,49 %
KLEPIERRE	7,82 %	7,07 %
VONOVIA SE	6,90 %	9,40 %
COVIVIO	5,60 %	4,10 %
GECINA SA	4,89 %	6,22 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,73 %	4,31 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,23 %	3,64 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,71 %	4,20 %
EQUINIX INC	3,30 %	0,00 %

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 31/01/2025 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 ENERO DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5 217,4	496 716,3	2 362,2	21 884,7
Valor liquidativo (€)	1 776,54	160,19	11 444,70	111,88
Patrimonio neto (€)	146 572 483			

* 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 ENERO DE 2025

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾	
Euro	76 %	Vivienda 28 %	Alemania 29 %	
Libra esterlina	7 %	Comercio 26 %	Francia 20 %	
Dólar estadounidense	4 %	Oficinas 16 %	Europa Central 8 %	
Corona sueca	3 %	Logística 9 %	Reino Unido 7 %	
Otros	10 %	Otros 21 %	Otros 36 %	

(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

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 31/01/2025. 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 febrero 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

