

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP


Informe mensual

A 28 de febrero 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*

Esperando la ola mágica

El fondo cerró febrero con una subida del +0,21% (acción P), es decir, un +2,89% desde principios de año (+0,42% y +4,40% respectivamente para su índice de referencia). Aunque estas «pequeñas olas» son alcistas, no están a la altura de la infravaloración del sector, que será cada vez más difícil de justificar a menos que invoquemos el efecto potencialmente alcista sobre los tipos de interés de un esfuerzo masivo de rearme europeo que aumentaría los déficits presupuestarios sin compensación.

La **temporada de resultados anuales 2024** de las empresas inmobiliarias cotizadas está ya muy avanzada (3/4 partes de las empresas de nuestra cartera han publicado sus resultados), **y hasta ahora nos hemos llevado una grata sorpresa.**

Excluyendo los efectos de las medidas de recapitalización adoptadas en el pasado (ampliaciones de capital y/o desinversiones), **los beneficios aumentaron entre un 0% y un +5%**, con un crecimiento orgánico de los ingresos por alquileres que compensó con creces el aumento de los gastos financieros. **Por clases de activos**, los que mejor se comportaron (+5% a +8% en términos comparables) fueron los activos comerciales (retail), los hoteleros y las residencias de estudiantes, seguidos (+3% a +6%) por la logística y las oficinas prime, mientras que el crecimiento fue menor (+0% a +3%) para el residencial, la asistencia sanitaria y el self-storage. El espacio secundario de oficinas siguió sufriendo en el segundo semestre, con un visible deterioro de los niveles de ocupación y de los valores.

En cuanto a las perspectivas para 2025, las empresas inmobiliarias esperan otro año de normalización, con crecimiento de los beneficios, pero aún penalizadas por el aumento del coste de la deuda. Sin embargo, **observamos el optimismo de que la caída de los valores llegará a su fin** en 2024, lo que conducirá a una vuelta al crecimiento a partir de 2025, **y una retórica mucho más audaz sobre la reinversión** (adquisiciones o proyectos), con una preservación de balances menos problemáticos (acceso probado a los mercados de capitales y endeudamiento razonable: LTV medio del 41%, fuente Kempen).

En este contexto, **el descuento del 27%** (zona euro, fuente Kempen) que los mercados siguen asignando al valor de los activos (NAV) va a ser cada vez más difícil de justificar, lo que nos lleva a predecir una importante revalorización del sector.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 04/03/2025

* 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	15,9 %	15,7 %	14,7 %	16,1 %	15,5 %
Volatilidad	17,6 %	15,6 %	15,6 %	15,6 %	15,9 %
Ratío de Sharpe	-	0,78	0,72	0,81	0,76
Tracking error (riesgo relativo)	-	3,1 %	3,1 %	3,1 %	4,6 %
Alfa	-	1,3 %	0,3 %	1,7 %	1,2 %
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 28 de febrero 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	+60,5 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %												+2,9 %
Índice	+28,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52												160,52
	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	+78,2 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %												+3,1 %
Índice	+28,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
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												1 781,71
	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 GI	+14,8 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %												+3,1 %
Índice	-18,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
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												11 481,11
	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	+122 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %												+3,0 %
Índice	-17,9 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %												+4,4 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19												112,19

(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 28 DE FEBRERO DE 2025

	Fonds	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,70 %	9,75 %
LEG IMMOBILIEN SE	8,14 %	7,51 %
KLEPIERRE	7,84 %	7,54 %
VONOVIA SE	7,77 %	9,48 %
COVIVIO	6,01 %	4,19 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,57 %	4,01 %
GECINA SA	4,50 %	5,96 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,19 %	3,55 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,97 %	4,21 %
CTP NV	3,35 %	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 28/02/2025 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 FEBRERO DE 2025

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5 072,7	503 603,7	2 434,5	23 188,4
Valor liquidativo (€)	1 781,71	160,52	11 481,11	112,19
Patrimonio neto (€)*	148 783 085			

* 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 FEBRERO DE 2025

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾	
Euro	76 %	Vivienda 28 %	Alemania 30 %	
Libra esterlina	7 %	Comercio 26 %	Francia 21 %	
Dólar estadounidense	4 %	Oficinas 17 %	Europa Central 8 %	
Corona sueca	2 %	Logística 9 %	España 8 %	
Otros	11 %	Otros 20 %	Otros 33 %	

(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 28/02/2025. 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 marzo 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

