



# Informe mensual

A 28 de junio de 2024

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

#### Señales positivas por debajo del ruido ambiente

El segmento de inmuebles cotizados de la zona euro bajó un 6,7 % en junio debido a la aparición de un riesgo-país en Francia (un 22,3 % del índice se compone de activos de Francia; estimación de Sofidy e informes de sociedades). El fondo, por su parte, bajó un 5 % (participación P) gracias a una menor exposición a Francia (17,2 %), concentrada sobre todo en el comercio. Sin embargo, a 9 de julio, la rentabilidad del fondo se mantiene positiva desde el inicio del año (+1,5 %, participación P), superó a su índice en un 4,4 % (participación P), y sube un 19 % (participación P) en un año.

#### Creemos que se dan las condiciones necesarias para un fuerte repunte de los inmuebles cotizados:

1/ Acentuación de la perspectiva de descenso de los tipos de referencia por los bancos centrales en un contexto marcado por la multiplicación de señales de ralentización al otro lado del Atlántico. Esta perspectiva debería favorecer un descenso de los tipos cortos y desencadenar la aparición de operaciones de arbitraje en inversiones que los utilizan (fondos monetarios, fondos de deuda con vencimiento predeterminado, productos estructurados de capital garantizado, etc.) frente a productos más largos. Los inmuebles cotizados podrían aprovechar este movimiento considerando una rentabilidad bruta del dividendo en la zona euro del 5,8 % (estimación 2024; fuente Kempen). 2/ Retroceso de los valores de activos cercanos al vencimiento tras el notable descenso registrado desde mediados de 2022. 3/ «Cinturón de seguridad» de los descuentos sobre los activos netos (media del 25 % en inmuebles de la zona euro, estimación Kempen 2024<sup>e</sup>).

#### Constatamos la multiplicación de señales positivas «débiles» que acabarán por captar la atención más allá del ruido de las incertidumbres políticas y que, en nuestra opinión, se traducirán en una revalorización bursátil del sector:

1/ Estabilización del mercado de inversión en el 2T 2024 y aparición de transacciones con participación de vendedores «non distressed» (venta del centro comercial ROMAEST por GIC), y/o con niveles de valoración cercanos a los activos netos ajustados (venta de una cartera de inmuebles residenciales en Leipzig con una valoración cercana al activo neto por TAG Immobilien; transacción de un centro Prime en Palermo en línea con la valoración de los activos comerciales de Eurocommercial Properties). 2/ Amplia apertura de la financiación que suaviza la perspectiva del futuro muro de la deuda (emisión por Aroundtown, una empresa cuyo balance despierta controversia, de bonos a 5 años con una sobresuscripción de 7 veces; firma de una deuda bancaria «corporate» de 500 mill. EUR a 5 años por CTP que refleja el apetito de la banca por la clase de activo).

\* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 10/07/2024,  
Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian



**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	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Parts P, I, C et GI</span> <div style="display: flex; gap: 5px;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: #f4a460;">4</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7</span> </div> </div>	

Elegible para Seguro de Vida Sí

Elegible para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones francés) No

### ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD\*

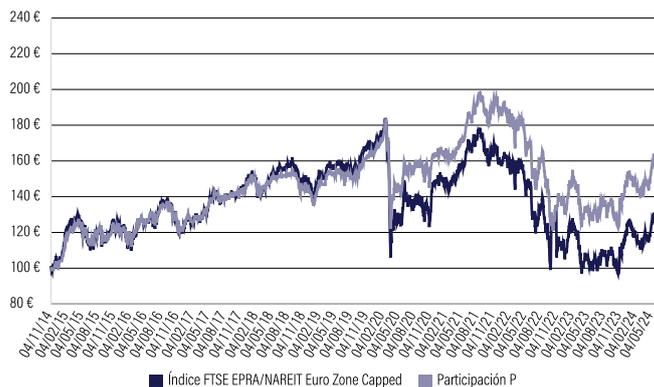
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	18,8 %	19,0 %	17,8 %	19,5 %	18,8 %
Volatilidad	22,8 %	19,4 %	19,4 %	19,4 %	19,4 %
Ratio de Sharpe	-	0,79	0,72	0,81	0,77
Tracking error (riesgo relativo)	-	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Alfa	-	2,6 %	1,4 %	3,0 %	2,4 %
Beta	-	0,84	0,84	0,84	0,84

\* 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 junio de 2024 | 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<sup>(4)</sup>

	Desde el inicio <sup>(1)</sup>	2019	2020	2021	2022	2023	Ene. 24	Feb. 24	Mar. 24	Abr. 24	Mayo 24	Jun. 24	Jul. 24	Ago. 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 Ytd	
Participación P	+52,5 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %								-0,3 %
Índice	+20,3 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34	152,65	161,31	152,53								152,53
Participación I	+68,3 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,8 %	-5,4 %								+0,2 %
Índice	+20,3 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
VL (€)	1.000,00	1.755,60	1.757,30	2.066,61	1.449,74	1.679,42	1.654,91	1.539,44	1.654,66	1.681,47	1.778,31	1.682,62								1.682,62
Participación GI	+8,2 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %	+5,8 %	-5,4 %								+0,4 %
Índice	-23,6 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
VL (€)	10.000,00	11.172,77	11.172,77	13.170,38	9.271,40	10.777,85	10.623,90	9.885,34	10.628,08	10.803,66	11.429,28	10.817,16								10.817,16
Participación C	+6,1 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,7 %	-5,4 %								+0,1 %
Índice	-23,0 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %								-4,6 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38	106,05	112,14	106,09								106,09

(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.

### PRINCIPALES LÍNEAS DE LA CARTERA A 28 DE JUNIO DE 2024

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,71 %	9,22 %
KLEPIERRE	8,14 %	6,92 %
VONOVIA SE	8,10 %	9,94 %
TAG IMMOBILIEN AG	7,32 %	3,53 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,18 %	3,96 %
LEG IMMOBILIEN SE	4,97 %	7,98 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,29 %	4,04 %
GECINA SA	4,01 %	5,69 %
CTP NV	3,91 %	0,00 %
COVIVIO	3,78 %	4,00 %

### 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 28/06/24 son las tasas máximas aplicables, con excepción de la Participación P, donde la tasa aplicada es del 2,00 % a partir del 1 de abril de 2024.

### 5. DATOS DEL OICVM A 28 DE JUNIO DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	4.126,9	480.171,0	1.988,1	9.934,9
Valor liquidativo (€)	1.682,62	152,53	10.817,16	106,09
Patrimonio neto (€)*	135.044.315			

\* incluido el patrimonio neto de la unidad E, una unidad reservada en particular a los directivos y empleados de la sociedad gestora.

### 6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 28 DE JUNIO DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sector <sup>(1)</sup>		Geografía <sup>(1)</sup>		
Euro	73 %	Vivienda	27 %	Alemania	26 %
Libra esterlina	12 %	Comercio	26 %	Francia	17 %
Dólar estadounidense	4 %	Logística	13 %	Reino Unido	12 %
Corona sueca	2 %	Oficinas	11 %	España	11 %
Otros	9 %	Otros	23 %	Otros	34 %

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

Las evaluaciones ESG siguientes de los emisores de la cartera se obtienen de clasificación ESG de S&P Global:

### CALIFICACIONES ESG<sup>(1)</sup> MEDIA PONDERADA PARA EL FCP SOFIDY SÉLECTION 1

La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades), cuanto más alta, mejor es la calificación ESG.

Gobierno corporativo	47
Social	44
Medioambiental	53
Perfil de riesgo ESG	48



### 5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG<sup>(1)</sup>

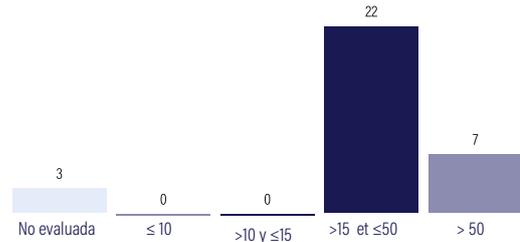
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64
DIGITAL REALTY TRUST	58	57	73	63

### 5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG<sup>(1)</sup>

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
VIB VERMOEGEN AG	19	15	24	20
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	32	26	26	28
LEG IMMOBILIEN SE	39	27	25	30
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	24	32
SAFESTORE HOLDINGS PLC	35	20	42	33

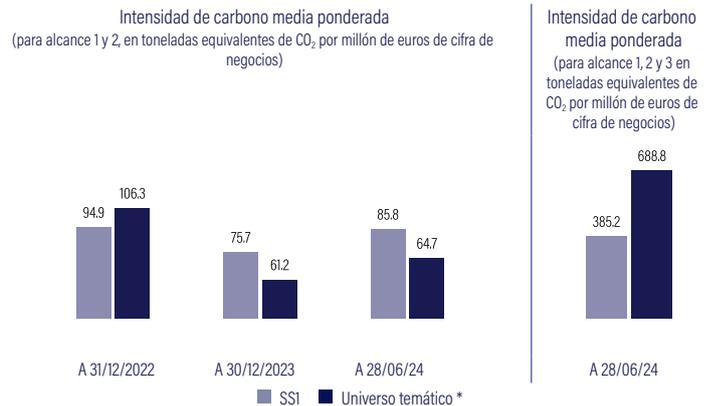
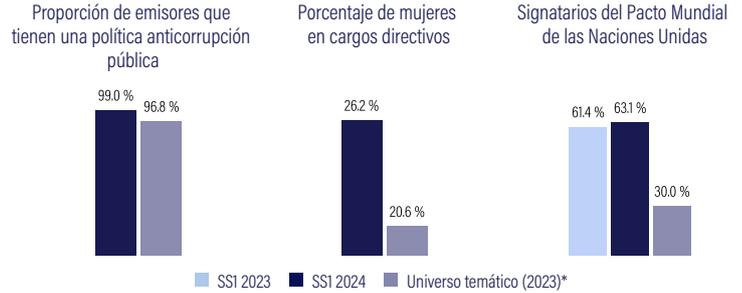
# Reporting ESG

## Distribución de calificaciones ESG<sup>(1)</sup> de los emisores de la cartera



(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista inferior a 10 se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

## Medidas de impacto y Huella de carbono



Fuentes utilizadas: Sustainalytics, base de datos del UN Global Compact, ESG S&P, informes anuales y sitios web de las empresas.

\* Universo temático actualizado trimestralmente y formado por 1 380 valores a 28/06/2024. La tasa de cobertura del universo es del 100 % para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 85 % para el porcentaje de mujeres en cargos directivos y del 97 % para la proporción de emisores que tienen una política anticorrupción pública.

Puede consultar información más detallada sobre nuestra metodología ESG en el Código de Transparencia ISR del fondo SOFIDY Selección 1.

## 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 28/06/2024. 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 Selección 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 julio de 2024. SOFIDY SAS - Sociedad de Gestión de fondos inmobiliarios desde 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex 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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex | Tel. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

