



Informe mensual

A 31 de julio 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

Las sociedades inmobiliarias cotizadas subieron un 3,2 % en la zona euro en julio, y su fondo superó a su índice de referencia en un 3,6 % (participación P). Cabe destacar que el sector inmobiliario superó los índices bursátiles europeos en general, lo que representa el inicio de un cambio del mercado hacia un posicionamiento más defensivo.

La resistencia del sector puede atribuirse a unos resultados sólidos, con una **estabilización del valor de los activos** (o incluso un repunte en el caso de los activos logísticos y las sociedades inmobiliarias con capacidad de balance para reanudar el crecimiento exterior), **una valoración del sector que se mantiene baja** (19 % de descuento sobre los activos netos, fuente: Kempen) y **un entorno económico más favorable para el sector inmobiliario** (menor inflación, temor a una desaceleración más brusca de lo previsto al otro lado del Atlántico que está impulsando las expectativas de tipos más bajos).

La **rentabilidad superior de Sofidy Selection 1** durante el último mes se debe a su **exposición a valores de crecimiento fuera de la zona euro** (Unite en el segmento de residencias para estudiantes en Reino Unido, Tritax BigBox en grandes naves logísticas en el extranjero), al anuncio de una **OPA sobre Lar España** (1,7 % de los fondos a 31/7) por parte de su accionista mayoritario, y la evolución favorable de nuestras sobreponderaciones en el índice (TAG Immobilien, Klepierre) y desfavorable en valores que no tenemos en cartera o tenemos en una pequeña cuantía (Kojamo, Icade, VGP).

En el caso de **Unibail-Rodamco-Westfield**, el desvío imprevisto de los costes de realización del proyecto Überseequartier en Hamburgo constituye una sorpresa desagradable y plantea preguntas sobre la pertinencia de las opciones tradicionales de desarrollo de la empresa, que pueden ser «nobles» en espíritu, pero pobres en términos de rentabilidad (4,1 % de rentabilidad instantánea esperada sobre el conjunto de las promociones en curso, fuente: informe semestral), si se compara con la reciente política de adquisiciones de Klepierre (adquisiciones oportunistas de participaciones en dos cascos antiguos, en los suburbios del norte de París y en Roma, con rentabilidades superiores al 10 y al 8 % respectivamente, fuente: la empresa Klepierre, informe semestral). En consecuencia, hemos reducido el peso de Unibail en nuestras carteras.

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 12/08/2024,
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="text-align: right; font-size: small;">Parts P, I, C et GI</div> <div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div>	
Elegible para Seguro de Vida	Sí	
Elegible para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones francés)	No	

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD*

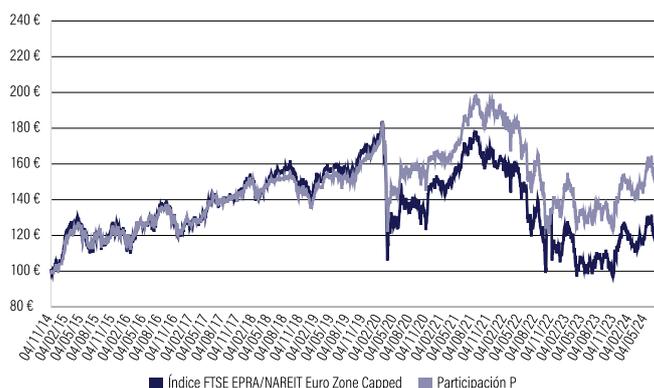
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	13,6 %	15,8 %	14,6 %	16,2 %	15,6 %
Volatilidad	21,9 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %
Ratio de Sharpe	-	0,64	0,58	0,66	0,63
Tracking error (riesgo relativo)	-	4,2 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Alfa	-	3,7 %	2,5 %	4,1 %	3,4 %
Beta	-	0,85	0,85	0,85	0,85

* 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 julio 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⁽⁴⁾

	Desde el inicio ⁽¹⁾	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	+58,0 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,6 %							+3,3 %
Índice	+24,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %
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	158,04							158,04
Participación I	+74,5 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %							+3,9 %
Índice	+24,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %
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	1.744,87							1.744,87
Participación GI	+12,2 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %							+4,1 %
Índice	-21,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %
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	11.220,87							11.220,87
Participación C	+10,0 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,7 %							+3,8 %
Índice	-20,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %							-1,5 %
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	109,99							109,99

(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 31 DE JULIO DE 2024

	Fondo	Índice
VONOVIA SE	8,53 %	10,27 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,38 %	8,39 %
KLEPIERRE	8,38 %	7,08 %
TAG IMMOBILIEN AG	7,32 %	3,48 %
LEG IMMOBILIEN SE	6,44 %	8,17 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4,88 %	4,66 %
GECINA SA	4,63 %	5,86 %
CTP NV	4,08 %	0,00 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,69 %	3,87 %
UNITE GROUP	3,46 %	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 31/07/24 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 31 DE JULIO DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	4.017,0	476.850,7	2.132,9	16.171,5
Valor liquidativo (€)	1.744,87	158,04	11.220,87	109,99
Patrimonio neto (€)*	140.540.298			

* 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 31 DE JULIO DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾	Geografía ⁽¹⁾
Euro 74 %	Vivienda 29 %	Alemania 28 %
Libra esterlina 12 %	Comercio 26 %	Francia 18 %
Dólar estadounidense 3 %	Logística 13 %	Reino Unido 12 %
Corona sueca 2 %	Oficinas 11 %	España 11 %
Otros 9 %	Otros 21 %	Otros 31 %

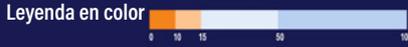
(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

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

CALIFICACIONES ESG⁽¹⁾ 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⁽¹⁾

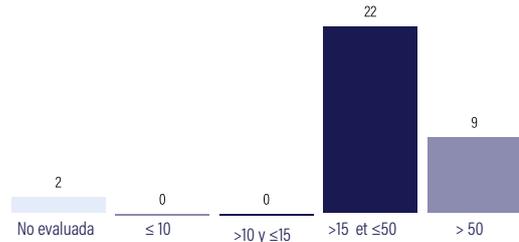
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64
DIGITAL REALTY TRUST	58	57	73	63

5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
INCLUSIO SA	50	19	5	21
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

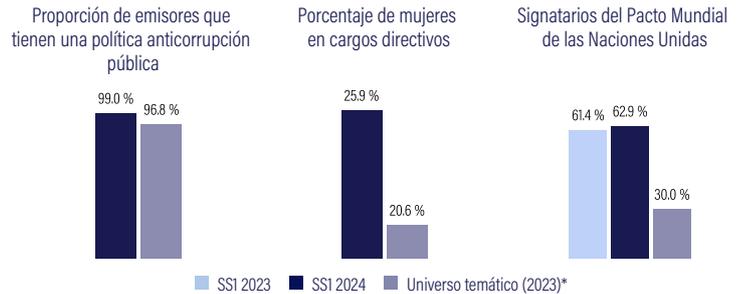
Reporting ESG

Distribución de calificaciones ESG⁽¹⁾ de los emisores de la cartera

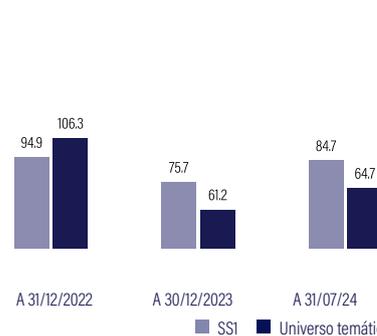


(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista inferior a 10 se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

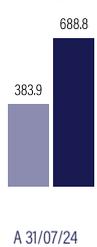
Medidas de impacto y Huella de carbono



Intensidad de carbono media ponderada (para alcance 1 y 2, en toneladas equivalentes de CO₂ por millón de euros de cifra de negocios)



Intensidad de carbono media ponderada (para alcance 1, 2 y 3 en toneladas equivalentes de CO₂ por millón de euros de cifra de negocios)



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 30/06/2024. 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 31/07/2024. 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 agosto 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 - 91080 Évry Cedex | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

