



# Informe mensual

A 30 de septiembre 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 siguieron subiendo un 5,7 % en la zona euro en septiembre, con lo que su fondo subió un 5 % (participación P) y mantuvo su saludable ventaja desde principios de año (+12,99 % a finales de septiembre frente al +9,39 % de su índice de referencia).

En nuestra opinión, el nuevo panorama es de recortes graduales de los tipos de interés, o incluso de recortes más pronunciados si aumenta el riesgo de recesión, lo que llevará a un reequilibrio de las carteras de renta variable hacia sectores más defensivos. Las acciones de sociedades inmobiliarias cotizadas se verán beneficiadas.

Incluso nos atreveríamos a sugerir que, en un contexto en el que las tasaciones pueden empezar a subir de nuevo (sobre todo en los segmentos inmobiliarios «alternativos») y en el que el mercado de inversión empezará a recuperarse, **el descuento bursátil sobre estas tasaciones** (un 20 % a un año, según estimaciones de Kempen) **ya no es relevante en general, como hemos visto en el pasado** (entre 2005 y 2007, o entre 2014 y 2016, por ejemplo).

Evolución de las primas/descuentos sobre activos netos revaluados :



\* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 17/10/2024,

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, 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: orange;">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	31,0 %	33,0 %	31,6 %	33,4 %	32,7 %
Volatilidad	21,2 %	18,2 %	18,2 %	18,2 %	18,3 %
Ratio de Sharpe	-	1,60	1,53	1,63	1,58
Tracking error (riesgo relativo)	-	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,9 %
Alfa	-	6,0 %	4,7 %	6,5 %	5,9 %
Beta	-	0,85	0,85	0,85	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 30 de septiembre 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	+72.9 %	+22.7 %	0.0 %	+15.0 %	-30.6 %	+14.6 %	-1.6 %	-7.1 %	+7.4 %	+1.5 %	+5.7 %	-5.4 %	+3.6 %	+4.2 %	+5.0 %					+13.0 %
Índice	+37.9 %	+22.2 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-3.9 %	-8.7 %	+9.2 %	+1.0 %	+5.7 %	-6.7 %	+3.2 %	+5.1 %	+5.7 %					+9.4 %
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	164.69	172.87					172.87
Participación I	+91.1 %	+23.8 %	+0.1 %	+17.6 %	-29.8 %	+15.8 %	-1.5 %	-7.0 %	+7.5 %	+1.6 %	+5.8 %	-5.4 %	+3.7 %	+4.3 %	+5.0 %					+13.8 %
Índice	+37.9 %	+22.2 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-3.9 %	-8.7 %	+9.2 %	+1.0 %	+5.7 %	-6.7 %	+3.2 %	+5.1 %	+5.7 %					+9.4 %
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	1.819.61	1.911.43					1.911.43
Participación GI	+23.0 %	+24.1 %	0.0 %	+17.9 %	-29.6 %	+16.2 %	-1.4 %	-7.0 %	+7.5 %	+1.7 %	+5.8 %	-5.4 %	+3.7 %	+4.3 %	+5.1 %					+14.1 %
Índice	-12.4 %	+22.2 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-3.9 %	-8.7 %	+9.2 %	+1.0 %	+5.7 %	-6.7 %	+3.2 %	+5.1 %	+5.7 %					+9.4 %
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	11.704.89	12.299.16					12.299.16
Participación C	+20.5 %	+23.6 %	0.0 %	+17.3 %	-30.0 %	+15.6 %	-1.5 %	-7.0 %	+7.5 %	+1.6 %	+5.7 %	-5.4 %	+3.7 %	+4.3 %	+5.0 %					+13.6 %
Índice	-11.7 %	+22.2 %	-10.9 %	+6.4 %	-32.6 %	+15.4 %	-3.9 %	-8.7 %	+9.2 %	+1.0 %	+5.7 %	-6.7 %	+3.2 %	+5.1 %	+5.7 %					+9.4 %
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	114.69	120.45					120.45

(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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

	Fondo	Índice
KLEPIERRE	7.38 %	7.12 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	7.09 %	9.33 %
VONOVIA SE	7.08 %	9.88 %
LEG IMMOBILIEN SE	6.76 %	8.09 %
GECINA SA	6.16 %	5.90 %
TAG IMMOBILIEN AG	5.41 %	3.78 %
COVIVIO	4.52 %	4.02 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	4.06 %	3.92 %
GRAND CITY PROPERTIES	3.84 %	1.20 %
CTP NV	3.73 %	1.93 %

### 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 30/09/24 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	4.941.1	485.081.5	2.121.0	20.098.6
Valor liquidativo (€)	1.911.43	172.87	12.299.16	120.45
Patrimonio neto (€)	159.549.607			

\* 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sectores <sup>(1)</sup>	Geografía <sup>(1)</sup>
Euro	Vivienda 28 %	Alemania 28 %
Libra esterlina	Comercio 23 %	Francia 21 %
Dólar estadounidense	Oficinas 15 %	Reino Unido 12 %
Corona sueca	Logística 11 %	España 9 %
Otros	Otros 23 %	Otros 30 %

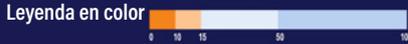
(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

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	51
Social	44
Medioambiental	55
Perfil de riesgo ESG	50



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

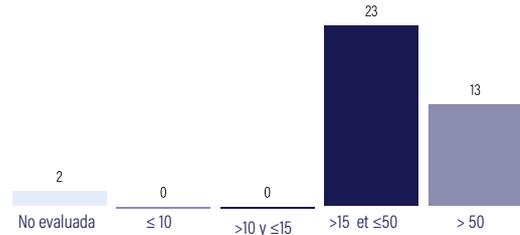
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
COVIVIO	64	68	77	70
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	74	63	66	68
DIGITAL REALTY TRUST	59	49	83	65
VONOVIA SE	67	62	64	64

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

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
INCLUSIO SA	50	19	5	21
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	32	26	26	28
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	24	32
KOJAMO OYJ	33	35	30	32
AEDIFICA	48	25	34	35

# Reporting ESG

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



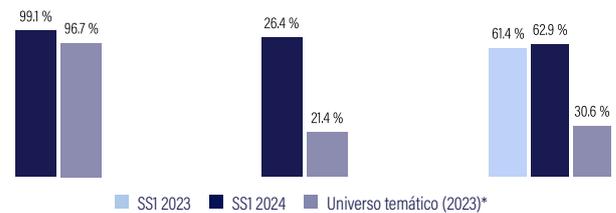
(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista inferior a 10 se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

## Medidas de impacto y Huella de carbono

Proporción de emisores que tienen una política anticorrupción pública

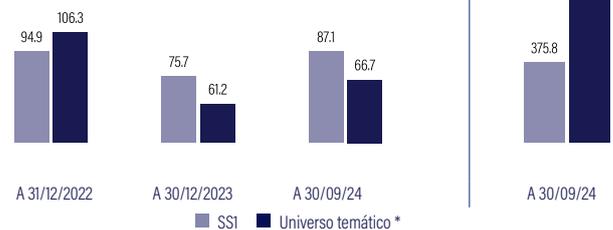
Porcentaje de mujeres en cargos directivos

Signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas



Intensidad de carbono media ponderada (para alcance 1 y 2, en toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub> por millón de euros de cifra de negocios)

Intensidad de carbono media ponderada (para alcance 1, 2 y 3 en toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub> 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 1 377 valores a 30/09/2024. La tasa de cobertura del universo es del 100 % para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 86 % 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 30/09/2024. 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 octubre de 2024. 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



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 - 91080 Évry-Courcouronnes | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

