



Informe mensual

A 31 de octubre 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

Lo bien hecho, bien parece

Las sociedades inmobiliarias cotizadas sufrieron una fuerte caída en octubre, del 6,9 %, más que el índice general Stoxx 50, poniendo fin a los continuos buenos resultados del sector desde la primavera pasada. Su fondo (participación P) cayó un 5,7 % (la rentabilidad YTD sigue siendo positiva, con una subida de la participación P del 6,6%), y su relativa resistencia se debió a la infraponderación o ausencia de posiciones en los valores más afectados (Inmobiliaria Colonial, Montéa, Kojamo, Cofinimmo) y al buen comportamiento de las sociedades inmobiliarias estadounidenses de centros de datos (Equinix y Digital Realty). Este grave retroceso no tiene nada que ver con la evolución del negocio de las sociedades inmobiliarias cotizadas, que no ha dejado de mejorar, y radica especialmente en la valoración que hace el mercado de la elección de Donald Trump como presidente de Estados Unidos.

Es posible que el programa del presidente electo impulse la inflación al otro lado del Atlántico debido a su mezcla de costes laborales potencialmente más elevados (expulsiones forzadas de inmigrantes), recortes fiscales y aranceles aduaneros más altos (lo que encarecerá la cesta de la compra del ciudadano estadounidense medio), y frustre de esta forma la trayectoria descendente de tipos de la Reserva Federal estadounidense. Por el contrario, **la implementación de este programa tendría un claro efecto recesivo en Europa.** Las exportaciones representan el 22,3 % y el 41,3 % del PNB de Francia y Alemania respectivamente, y Estados Unidos el 9,56 % y el 8,92 % de estas exportaciones (datos de 2022, fuente: Zeitgeist Series, Global Trade Alert). **En este contexto, nos parece probable que el Banco Central Europeo acelere el ritmo de sus recortes de los tipos de referencia oficiales, normalizando gradualmente el tramo corto de la curva cupón cero y creando un entorno relativo altamente favorable para las sociedades inmobiliarias cotizadas.** Por otro lado, creemos que el extremo largo de la curva podría estabilizarse, dado el fuerte aumento probable del gasto militar en el futuro.

El valor de los inmuebles en la zona euro ha caído (descuento sobre los activos netos en 2024: 29 % precio/flujo de caja 24: 13,3X, rentabilidad por dividendo estimada 24: 5,8 % fuente: Kempen). De las numerosas reuniones que hemos mantenido recientemente con directivos correspondientes, hemos constatado **el retorno de un enfoque orientado al crecimiento** para aquellos que disponen de los balances más sólidos, **un consenso claro sobre el final de la caída de los valores de tasación** y unos rendimientos de los alquileres que permitirán a los actores con activos poco comunes compensar la disminución de la contribución de la indexación en años venideros. Todos estos factores apuntan a una **desaparición gradual de los descuentos sobre los activos netos, lo que implica un potencial considerable para que el sector se revalorice con respecto a sus niveles actuales.**

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado de redactar el 19/11/2024

* 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	Parts P, I, C et GI	

1 2 3 4 5 6 7

Eligible para Seguro de Vida	Sí
Eligible para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones francés)	No

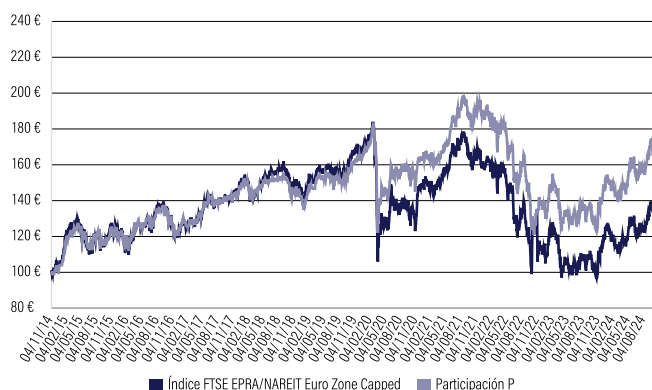
ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD*

En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	25,8 %	28,8 %	27,6 %	29,3 %	28,6 %
Volatilidad	20,9 %	17,9 %	17,9 %	17,9 %	18,0 %
Ratio de Sharpe	-	1,40	1,33	1,42	1,38
Tracking error (riesgo relativo)	-	3,8 %	3,8 %	3,8 %	4,8 %
Alfa	-	6,3 %	5,0 %	6,7 %	6,1 %
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 octubre 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	+63,0 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,6 %	+4,2 %	+5,0 %	-5,7 %				+6,6 %
Índice	+28,4 %	+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 %	-6,9 %				+1,8 %
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	163,04				163,04
Participación I	+80,4 %	+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 %	-5,6 %				+7,4 %
Índice	+28,4 %	+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 %	-6,9 %				+1,8 %
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	1.804,10				1.804,10
Participación GI	+16,1 %	+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 %	-5,6 %				+7,7 %
Índice	-18,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %	+5,7 %	-6,9 %				+1,8 %
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	11.612,00				11.612,00
Participación C	+13,7 %	+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 %	-5,6 %				+7,2 %
Índice	-17,8 %	+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 %	-6,9 %				+1,8 %
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	113,67				113,67

(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 OCTUBRE DE 2024

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	7,62 %	9,55 %
VONOVIA SE	7,37 %	9,79 %
KLEPIERRE	7,36 %	7,63 %
GECINA SA	6,48 %	6,01 %
LEG IMMOBILIEN SE	5,73 %	8,04 %
TAG IMMOBILIEN AG	5,24 %	3,73 %
COVIVIO	4,56 %	4,14 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,86 %	3,81 %
GRAND CITY PROPERTIES	3,61 %	1,24 %
UNITE GROUP	3,42 %	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 31/10/24 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 OCTUBRE DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5.140,3	483.123,9	2.252,9	22.179,9
Valor liquidativo (€)	1.804,10	163,04	11.612,00	113,67
Patrimonio neto (€)*	151.419.577			

* 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 OCTUBRE DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sector ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾		
Euro	76 %	Vivienda	28 %	Alemania	27 %
Libra esterlina	11 %	Comercio	24 %	Francia	22 %
Dólar estadounidense	3 %	Oficinas	16 %	Reino Unido	11 %
Corona sueca	2 %	Logística	10 %	España	9 %
Otros	8 %	Otros	22 %	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	50
Social	43
Medioambiental	55
Perfil de riesgo ESG	50

Leyenda en color 

5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

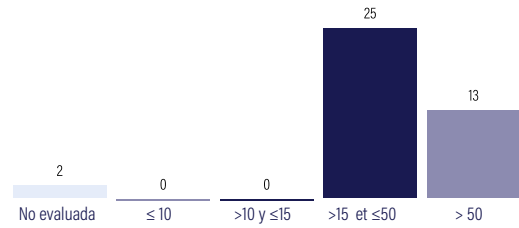
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
COVIVIO	66	68	77	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	68	76	70
WAREHOUSES DE PAUW SCA	74	63	66	68
DIGITAL REALTY TRUST	59	49	83	65
AROUNDTOWN SA	62	62	65	63

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
KOJAMO OYJ	31	27	31	30
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	24	32
AEDIFICA	48	25	34	35

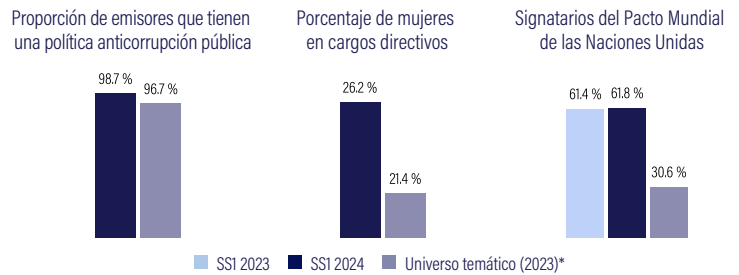
Reporting ESG

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

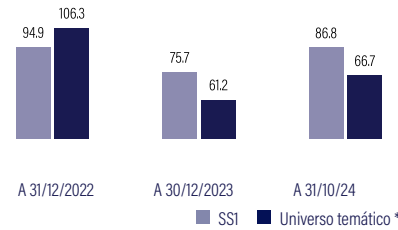


(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista inferior a 10 se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

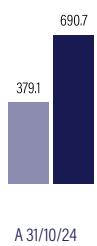
Medidas de impacto y Huella de carbono



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 1 377 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 31/10/2024. 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 noviembre 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

