



# Informe mensual

A 29 de noviembre 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

#### Esperando a Christine

Las compañías inmobiliarias cotizadas se estabilizaron en noviembre, con una subida del 0,8 %. Su fondo registró una rentabilidad ligeramente superior, con una subida en lo que va de año del 7,5 % a finales de noviembre (clase P), frente al +2,6 % del índice Epra Eurozone. Creemos que **un entorno monetario más favorable en Europa, en un contexto en el que el crecimiento se vería afectado por la aplicación de las medidas proteccionistas defendidas por Donald Trump**, favorecería un repunte de las compañías inmobiliarias cotizadas. En nuestra opinión, el potencial en este caso es aún mayor dado que actualmente cotizan con **descuento** respecto al valor de sus activos (**un 27 % estimado hasta finales de 2024, según Kempen para la zona euro**), **lo que no refleja el consenso del final de la caída de los valores de tasación** y que el crecimiento se reanudará para aquellos que cuenten con balances sólidos y activos con poder de fijación de precios.

En noviembre, su fondo se benefició **de su exposición a centros de datos** (Equinix y Digital Realty), favorecidos por el aumento de la demanda vinculado a la creciente inversión en inteligencia artificial.

Del mismo modo, nuestra sobre ponderación a dos compañías inmobiliarias residenciales secundarias alemanas (**Grand City y TAG Immobilien**) compensaron la subida de Vonovia, con infra ponderación en la cartera.

Por último, **la ausencia o escasa representación de empresas inmobiliarias poco rentables** (Inmobiliaria Colonial, Icade, Argan, WDP) también contribuyó a que Sofidy Selection 1 se mantuviera relativamente bien.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian  
Terminado de redactar el 09/12/2024

\* 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	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>Parts P, I, C et GI</span> <table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td style="background-color: #f4a460;">5</td><td>6</td><td>7</td> </tr> </table> </div>		1	2	3	4	5	6	7
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\*

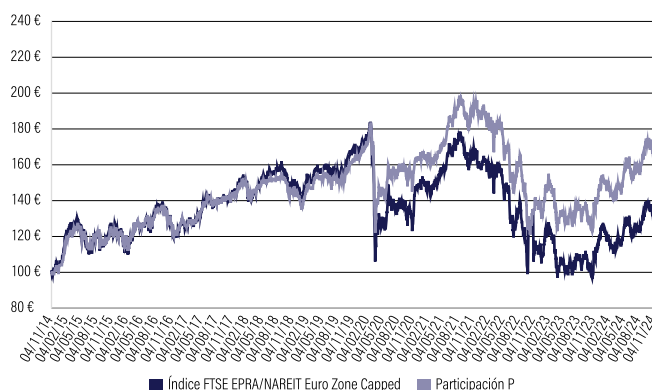
En 12 meses consecutivos	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	12.5 %	16.3 %	15.2 %	16.7 %	16.1 %
Volatilidad	18.2 %	15.8 %	15.8 %	15.8 %	15.9 %
Ratio de Sharpe	-	0.80	0.73	0.82	0.78
Tracking error (riesgo relativo)	-	3.4 %	3.4 %	3.4 %	4.4 %
Alfa	-	5.1 %	3.9 %	5.5 %	4.9 %
Beta	-	0.86	0.86	0.86	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 29 de noviembre 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	+64.5 %	+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 %	+0.9 %			+7.5 %
Índice	+29.4 %	+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 %	+0.8 %			+2.6 %
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	158.04	164.69	172.87	163.04	164.52			164.52
Participación I	+82.2 %	+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 %	+1.0 %			+8.5 %
Índice	+29.4 %	+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 %	+0.8 %			+2.6 %
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	1.744.87	1.819.61	1.911.43	1.804.10	1.821.83			1.821.83
Participación GI	+17.3 %	+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 %	+1.0 %			+8.8 %
Índice	+29.4 %	+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 %	+0.8 %			+2.6 %
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	11.220.87	11.704.89	12.299.16	11.612.00	11.729.40			11.729.40
Participación C	+14.8 %	+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 %	+1.0 %			+8.3 %
Índice	+29.4 %	+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 %	+0.8 %			+2.6 %
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	109.99	114.69	120.45	113.67	114.77			114.77

(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 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9.61 %	9.81 %
VONOVIA SE	7.74 %	10.11 %
KLEPIERRE	7.24 %	7.39 %
GECINA SA	6.23 %	5.80 %
LEG IMMOBILIEN SE	5.96 %	8.07 %
TAG IMMOBILIEN AG	4.92 %	3.81 %
COVIVIO	4.75 %	4.09 %
GRAND CITY PROPERTIES	3.75 %	1.27 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3.74 %	3.83 %
UNITE GROUP	3.53 %	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 29/11/24 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 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5.930.9	480.873,7	2.176.7	22.977.9
Valor liquidativo (€)	1.821.83	164.52	11.729.40	114.77
Patrimonio neto (€)*	150.091.200			

\* 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 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sectores <sup>(1)</sup>	Geografía <sup>(1)</sup>
Euro	Vivienda 29 %	Alemania 28 %
Libra esterlina	Comercio 25 %	Francia 21 %
Dólar estadounidense	Oficinas 14 %	Reino Unido 11 %
Corona sueca	Logística 9 %	España 7 %
Otros	Otros 23 %	Otros 33 %

(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	50
Social	44
Medioambiental	55
Perfil de riesgo ESG	50

Leyenda en color 

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

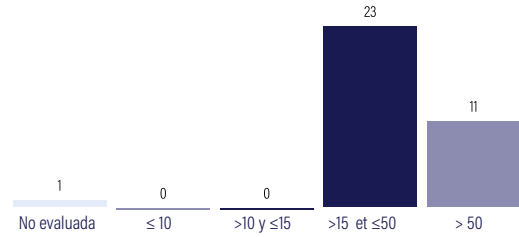
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
COVIVIO	66	68	77	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	68	76	70
WAREHOUSES DE PAUW SCA	74	63	66	68
DIGITAL REALTY TRUST	59	49	83	65
AROUNDTOWN SA	64	62	65	64

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

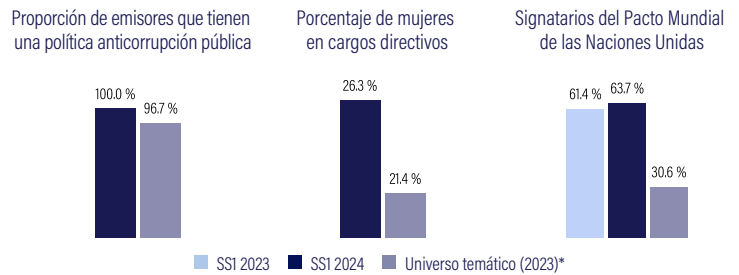
# Reporting ESG

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

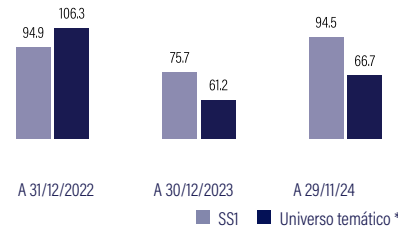


(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista inferior a 10 se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

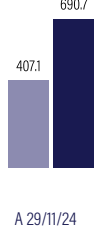
## Medidas de impacto y Huella de carbono



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 29/11/2024. 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 diciembre 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

