



Informe mensual

A 31 de diciembre 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

GRANDES ESPERANZAS

Su fondo terminó el año en positivo, con una subida del 1,97 % (acción P), superando a su índice de referencia (el índice FTSE Epra Eurozone), que cayó un 2,6 %.

Este modesto comportamiento del sector se debe (tras un repunte del 26,3 % entre marzo y finales de septiembre) a **un fuerte retroceso a partir de octubre** como consecuencia de la elección de Donald Trump en Estados Unidos y del deslizamiento de los déficits presupuestarios en Europa, que los mercados consideraron que podían poner en entredicho las perspectivas de bajada de los tipos de interés (lo que se reflejó en **una subida del Bund alemán a diez años del 2 al 2,35 % entre principios y finales de año**).

La **rentabilidad superior de Sofidy Selection 1 en 2024** se debe a 1/ la subida de los inmuebles de centros de datos, impulsada por la demanda de espacio adicional vinculada al desarrollo de la inteligencia artificial, 2/ la infrarrepresentación en nuestra cartera de valores inmobiliarios europeos que registraron malos resultados (Kojamo, Montéa, Icade, Argan y VGP), 3/ el buen comportamiento de los valores inmobiliarios residenciales alemanes «secundarios» sobrerrepresentados en su fondo (TAG Immobilien y Grand City) y 4/ las OPA concluidas sobre dos valores españoles (Arima y Lar España) que manteníamos en cartera.

Por el contrario, nuestra exposición al Reino Unido (incluidos Unite, Tritax Big Box y Safestore) pesó negativamente.

Nuestra opinión sin cambios a principios de año es que **el Banco Central Europeo intensificará el ritmo de recortes de tipos** en un contexto en el que la inflación alcanzará el 2 % en los próximos meses, especialmente porque el crecimiento podría verse afectado por la aplicación de las medidas proteccionistas propugnadas por Donald Trump. **Esta tendencia favorecerá un fuerte repunte de las inmobiliarias cotizadas** (téngase en cuenta que el sector ha caído un 24,2 % desde finales de 2021).

El potencial en este caso es tanto mayor, en nuestra opinión, cuanto que estas empresas cotizan actualmente con un descuento (estimado en un 32 % hasta finales de 2024, según Kempen, en comparación con la valoración de sus activos) que no refleja el consenso de que la caída de los valores de tasación llegará pronto a su fin y que el crecimiento se reanudará para aquellas que cuenten con balances sólidos y activos con poder de fijación de precios.

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian
Terminado el 02/01/2025

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras



Laurent Saint Aubin
Gestor de Sofidy Sélection 1
Director de Gestión de
Rentas Variables

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	
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	-2,6 %	2,9 %	2,0 %	3,3 %	2,7 %
Volatilidad	17,8 %	20,0 %	15,6 %	15,7 %	15,8 %
Ratio de Sharpe	-	-0,03	-0,11	-0,02	-0,06
Tracking error (riesgo relativo)	-	14,1 %	3,2 %	3,2 %	4,3 %
Alfa	-	4,4 %	3,8 %	5,1 %	4,5 %
Beta	-	0,82	0,87	0,87	0,86

* 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 diciembre 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	+56,0 %	+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 %	+0,9 %	-5,2 %	+2,0 %
Índice	+22,8 %	+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 %	+0,8 %	-5,1 %	-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	156,01	156,01
	Desde el inicio ⁽²⁾	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 I	+72,9 %	+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 %	-5,1 %	+2,9 %
Índice	+22,8 %	+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 %	+0,8 %	-5,1 %	-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	1.728,95	1.728,95
	Desde el inicio ⁽³⁾	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 G1	+11,3 %	+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 %	-5,1 %	+3,3 %
Índice	-22,1 %	+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 %	-5,1 %	-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	11.134,83	11.134,83
	Desde el inicio ⁽³⁾	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 C	+8,9 %	+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 %	-5,1 %	+2,7 %
Índice	-21,4 %	+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 %	-5,1 %	-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	108,90	108,90

(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 DICIEMBRE DE 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,54 %	9,08 %
KLEPIERRE	7,84 %	7,13 %
VONOVIA SE	7,65 %	9,68 %
LEG IMMOBILIEN SE	7,50 %	7,99 %
COVIVIO	5,50 %	4,05 %
GECINA SA	4,98 %	6,21 %
TAG IMMOBILIEN AG	4,36 %	3,77 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,87 %	4,07 %
GRAND CITY PROPERTIES	3,73 %	1,29 %
EQUINIX INC	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 31/12/24 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.

Incluidos los gastos de funcionamiento y otros servicios del 0,10%.

5. DATOS DEL OICVM A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	6 088,9	488 245,8	2 239,3	24 319,1
Valor liquidativo (€)	1 728,95	156,01	11 134,83	108,90
Patrimonio neto (€)*	141 759 595			

* 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 DICIEMBRE DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾	
Euro	75 %	Vivienda 29 %	Alemania 30 %	
Libra esterlina	9 %	Comercio 25 %	Francia 21 %	
Dólar estadounidense	4 %	Oficinas 14 %	Reino Unido 10 %	
Corona sueca	2 %	Logística 9 %	España 6 %	
Otros	10 %	Otros 23 %	Otros 33 %	

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

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 31/12/2024. 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 Sélection 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 enero de 2025. 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

