

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP



Informe mensual

A 28 de marzo 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

YOGI ATTITUDE

El segmento de inmuebles cotizados de la zona euro registró un fuerte repunte en marzo con una subida del 9,2 %. El rendimiento del fondo bate claramente al de su clase de activo desde el inicio del año al retroceder un 1,7 % (participación P) frente al -4,2 % de su índice de referencia. En nuestra opinión, el repunte del sector será rápido y significativo, pero no acabará de materializarse antes de la primera decisión de descenso de tipos de interés por parte del BCE o de la Fed estadounidense. Mientras, continuará el martirio chino de las fluctuaciones de corto plazo motivadas por las publicaciones de datos económicos y las declaraciones de los bancos centrales.

La rentabilidad de Sofidy Selection 1 desde el inicio del año se explica por una **cartera ajustada** (sin o con pocas posiciones en Arountown, Gecina, Inmobiliaria Colonial, Cofinimmo, Kojamo e Icade) **y por su exposición fuera del índice a acciones que han exhibido un buen comportamiento** (CTP, Digital Realty, Equinix).

La sensibilidad del sector a los tipos de interés, que lo aproxima al segmento de renta fija, se ha traducido desde finales de 2021 en un ajuste motivado por las **tasaciones** (descenso del 23,7 % de los activos netos en el segmento de oficinas, del 22,9 % en el residencial, del 6 % en el de salud, del 5 % en el de logística y del 4 % en el de inmuebles comerciales, cuya valoración en el caso de estos últimos ya había bajado considerablemente antes del COVID; fuente: Sofidy a partir de una muestra de valores representativos), **pero no por una materialización del célebre «muro de la deuda»** (sin interrupción de la financiación bancaria, fuerte recuperación de la financiación de mercado desde mediados de 2023), que finalmente solo afectará a los valores escandinavos.

Así, en este momento los inmuebles cotizados están bien situados en términos de valoración (descuento del 24 % de las cotizaciones en relación con sus activos netos, que también descienden perceptiblemente; fuente: Kempen en la zona euro). La recuperación del mercado de transacciones que prevemos que se producirá tras el primer descenso de los tipos permitirá que se reconozca, en nuestra opinión, el carácter excesivo de esos descuentos.

Por último, los activos inmobiliarios sin duda se comportan en general como la renta fija, pero **para algunos contienen un potencial de crecimiento que se traducirá en un aumento de los dividendos** (según Kempen, la rentabilidad por dividendo en 2024 ya se sitúa en un 6 % en Europa continental). Aparte del efecto de la indexación, en los próximos años algunos activos inmobiliarios se verán favorecidos por tendencias estructurales (logística industrial, efecto del desarrollo de la inteligencia artificial sobre la demanda de *data centers*, poder de fijación de precios adicional vinculado a la escasez de oferta en residencias de estudiantes o en ubicaciones de comercio Prime), siempre que ya hayan aligerado sus balances.

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 11/04/2024,

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;"> Parts P, I, C et GI <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td style="background-color: #f4a460;">4</td> <td>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*

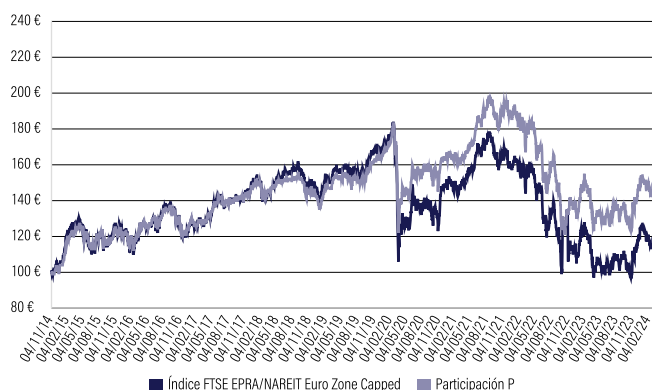
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	17,3 %	17,2 %	15,9 %	17,6 %	17,0 %
Volatilidad	23,0 %	19,4 %	19,3 %	19,3 %	19,3 %
Ratio de Sharpe	-	0,70	0,64	0,73	0,69
Tracking error (riesgo relativo)	-	4,6 %	4,6 %	4,6 %	4,6 %
Alfa	-	2,1 %	0,9 %	2,6 %	2,0 %
Beta	-	0,83	0,83	0,83	0,83

* 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 28 de marzo 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	+50,3 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %											-1,7 %
Índice	+20,8 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34											150,34

	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 I	+65,5 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %											-1,5 %
Índice	+20,8 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
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											1.654,66

	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 GI	+6,3 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %											-1,4 %
Índice	-23,3 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
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											10.628,08

	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	+4,4 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %											-1,5 %
Índice	-22,7 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %											-4,2 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38											104,38

(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 28 DE MARZO DE 2024

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,85 %	9,05 %
VONOVIA SE	8,76 %	9,75 %
KLEPIERRE	6,81 %	6,77 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,47 %	3,24 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	6,45 %	4,11 %
COVIVIO	4,56 %	4,09 %
GECINA SA	3,94 %	5,83 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,99 %	4,03 %
LEG IMMOBILIEN SE	3,72 %	8,43 %
AEDIFICA	3,64 %	4,11 %

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.

***Los tipos aplicados el 28/03/24 son los tipos máximos aplicables.

5. DATOS DEL OICVM A 28 DE MARZO DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	6.076,9	483.948,3	5.205,9	10.028,9
Valor liquidativo (€)	1.654,66	150,34	10.628,08	104,38
Patrimonio neto (€)	139.188.389			

6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 28 DE MARZO DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sector ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾		
Euro	75 %	Comercio	27 %	Alemania	25 %
Libra esterlina	11 %	Vivienda	25 %	Francia	18 %
Dólar estadounidense	3 %	Logística	13 %	España	12 %
Corona sueca	2 %	Oficinas	12 %	Reino Unido	11 %
Otros	9 %	Otros	23 %	Otros	34 %

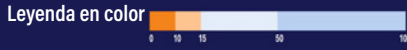
(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

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	49
social	45
Medioambiental	55
Perfil de riesgo ESG	50



5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
CELLNEX TELECOM SA	77	79	91	81
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

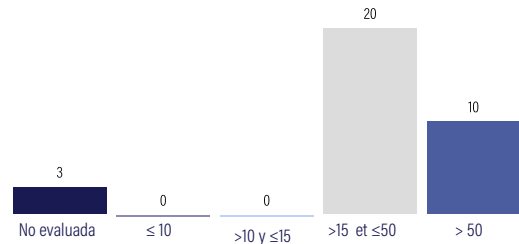
5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
VIB VERMOEGEN AG	19	15	24	20
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

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 supera el 80 % se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

Reporting ESG

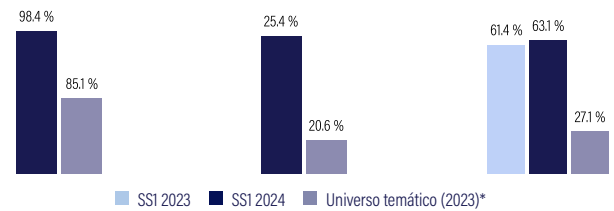
Distribución de calificaciones ESG⁽¹⁾ de los emisores de la cartera



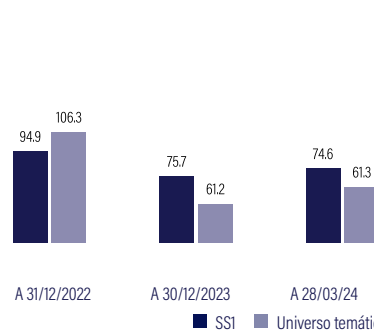
(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista inferior a 10 se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

Medidas de impacto y Huella de carbono

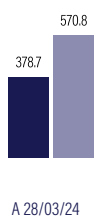
Proporción de emisores que tienen una política anticorrupción pública | Porcentaje de mujeres en cargos directivos | Signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas



Intensidad de carbono media ponderada (para alcance 1 y 2, en toneladas equivalentes de 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 1 384 valores a 31/03/2024. La tasa de cobertura del universo es del 92 % para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 85 % para el porcentaje de mujeres en cargos directivos y del 85 % para la proporción de emisores que tienen una política

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 28/03/2024. 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 abril 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

