



# Datos Fundamentales Para El Inversor

## PARTICIPACIÓN P - CÓDIGO ISIN: FR0011694256

Entidad que lanza el PRIIPS: SOFIDY ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)) - Contacto: [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) / Si necesita más información, llame al +33 1 69 87 02 00

La Autorité des marchés financiers (AMF) supervisa a SOFIDY en lo relativo a este documento de datos fundamentales

SOFIDY está autorizada en Francia con el n.º GP-07000042 y regulada por la AMF. Grupo de propiedad: Tikehau Capital

Fecha de publicación del documento de Datos Fundamentales Para El Inversor: 10 de julio de 2024

*El presente documento recoge los datos fundamentales sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. La ley exige que se facilite esta información para ayudarle a comprender la naturaleza de este producto y los riesgos, costes, pérdidas y ganancias potenciales relacionados con él, y para que pueda compararlos con los de otros productos.*

**Advertencia: Usted está a punto de adquirir un producto complejo que puede no ser fácil de entender.**

## ¿EN QUÉ CONSISTE ESTE PRODUCTO?

### TIPO

Fondo de Inversión Colectiva (Fonds Commun de Placement o FCP) de derecho francés.

### OBJETIVO:

#### DESCRIPCIÓN DEL OBJETIVO DE GESTIÓN

El objetivo del FCP es aplicar una gestión discrecional a fin de batir, mediante exposición a acciones del sector inmobiliario de la Unión Europea combinando rentabilidades financieras y no financieras, al índice 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). La cartera no tiene como objetivo replicar al índice de referencia. La selección de valores y su ponderación en la cartera la determinan las convicciones del equipo de gestión, sin referencia a la presencia de esos valores y su ponderación en el índice de referencia. Por consiguiente, la evolución del valor liquidativo del OICVM puede diferir significativamente de la del índice. Este OICVM es un OICVM de capitalización (los ingresos se reinvierten en su totalidad).

#### CLASIFICACIÓN DEL OICVM

El fondo Sofidy Selection 1 es un fondo que invierte principalmente en acciones del sector inmobiliario de la Unión Europea, con una exposición mínima del 60% del patrimonio que podría llegar hasta el 100%.

Además, el fondo podrá:

- Invertir en títulos de deuda e instrumentos monetarios denominados en monedas de la Unión Europea y emitidos por entidades públicas o privadas cuya sede social se encuentre en la Unión Europea (sin criterio de calificación), con un límite del 40% del patrimonio.
- Invertir en participaciones o acciones de IIC, con un límite del 10% del patrimonio.
- Con el fin de alcanzar su objetivo de gestión, utilizar instrumentos financieros a plazo negociados en mercados regulados franceses y de otros países con vistas a cubrir la cartera o exponerla al riesgo de renta variable, tipos de interés o tipos de cambio, sin incurrir en apalancamiento.

#### ÍNDICE DE REFERENCIA

El índice de referencia es el FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped con reinversión de dividendos netos.

#### POLÍTICA DE INVERSIÓN

El fondo invierte principalmente en acciones de empresas del sector inmobiliario de la Unión Europea. Los criterios medioambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) están integrados en el proceso de gestión.

#### Primera etapa - La selección temática:

Los valores objeto de inversión son, por orden de prioridad, los siguientes: empresas de inversión inmobiliaria cotizadas, empresas que operan en el sector inmobiliario (principalmente empresas de servicios inmobiliarios, promotoras y empresas del sector de la construcción y las obras públicas), empresas de otros sectores cuya evolución pueda estar estrechamente ligada al sector inmobiliario (principalmente, marcas de distribución, concesionarias, sociedades especializadas en el sector hotelero/ocio) y empresas proveedoras o contratistas del sector inmobiliario. El fondo también lleva a cabo una evaluación extrafinanciera aplicando la política de exclusión de Tikehau Capital Group (exclusión de empresas de determinados sectores o países de alto riesgo).

#### Segunda etapa - El filtro de integración SRI:

El fondo lleva a cabo un enfoque «best-in-universe» (exclusión del 20% de los emisores con menor calificación dentro del universo de inversión temática) y el compromiso de los accionistas (por ejemplo, ejercicio de los derechos de voto, diálogo con los emisores, seguimiento de las controversias, etc.). Para la aplicación de la metodología ISR (por ejemplo, definición y seguimiento del universo de inversión, cálculo de indicadores de impacto), SOFIDY recurre a los análisis de la agencia de calificación Sustainalytics que evalúa a los emisores en relación con su sector industrial basándose en una serie de datos agregados sobre ASG, así como en un análisis de la exposición e integración del riesgo ASG como la ética comercial, la gobernanza de empresas y productos. Al menos el 90% de los valores de la cartera tienen una calificación ESG en términos de patrimonio neto de la cartera ajustados al efectivo disponible en el fondo. Para la aplicación de la política de voto, SOFIDY recurre al proveedor de servicios externo ISS.

#### Tercera etapa - El análisis fundamental:

La gestión es de tipo stock picking, es decir, se apoya en una selección rigurosa de los valores basada en un análisis exhaustivo de los activos inmobiliarios subyacentes (principalmente, ubicación y calidad constructiva) y de los indicadores financieros (fundamentalmente, múltiplos bursátiles e indicadores de distribución y financiación). El proceso concede una gran importancia a la calidad de la gestión inmobiliaria a medio-largo plazo (tasa de ocupación, solidez de los inquilinos y diversificación de inquilinos) y financiero (sostenibilidad de los resultados de las empresas y fortaleza financiera).

Además, se hará especial hincapié en comprobar que los equipos directivos de las empresas objetivo hayan tenido en cuenta los cambios en los hábitos de consumo, los ciclos económicos y determinadas tendencias demográficas. De forma paralela, un segundo perfil ESG se basa en la calificación ESG de Standard & Poor's utilizada por Tikehau Capital Group para todas sus clases de activos. El modelo de datos también es específico del proveedor de servicios. Las ponderaciones y los criterios ESG utilizados para cada emisor varían según el sector de actividad, en función de su materialidad para el sector de que se trate. Al menos el 90% de los valores de la cartera también están sujetos a una calificación ESG por parte de S&P, en términos de activos netos de la cartera ajustados por el efectivo disponible en el fondo.

#### Principales límites metodológicos:

- La información ESG de terceros proveedores de datos puede ser incompleta, inexacta o no estar disponible;
- La falta de normas comunes conduce a diferentes enfoques para definir y alcanzar los objetivos ESG.

Para obtener más información, especialmente sobre los límites metodológicos, consulte la documentación disponible en nuestro sitio web: [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com), en particular el prospecto y el código de transparencia ISR.

El fondo cuenta con el sello ISR.

#### MODALIDADES DE SALIDA:

Las solicitudes de reembolso se centralizan en el depositario como máximo hasta las 12.30 h (hora de París) del día de cálculo del valor liquidativo y se tratan según las modalidades previstas en el folleto del fondo. Se precisa que el plazo de pago de los reembolsos de participaciones, es decir, el periodo comprendido entre la fecha límite de centralización de reembolsos y la fecha de pago de los reembolsos por CACEIS BANK, es de 3 días hábiles.

**NOMBRE DEL DEPOSITARIO:** CACEIS BANK

### INVERSORES MINORISTAS OBJETIVO:

**Participaciones P:** todos los suscriptores, y en particular inversores personas físicas.

El OICVM se dirige a todos los tipos de inversores cuyo objetivo de inversión sea de al menos 5 años, excepto inversores que sean «Personas Estadounidenses» según la definición del folleto y aquellos que busquen protección del capital. El FCP se dirige a un tipo de inversor que desea adquirir exposición a los

mercados de renta variable del sector inmobiliario de la Unión Europea y que, por consiguiente, acepta que la evolución del precio de las participaciones del OICVM pueda no ser estable. Este producto no garantiza el capital.

### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

La documentación relativa al fondo (concretamente, el último informe anual, el folleto y los estatutos) y cualquier otra información práctica (incluido el último valor liquidativo) está disponible en francés, gratuitamente, en el sitio web de SOFIDY (<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-selection-1/>).

## ¿CUÁLES SON LOS RIESGOS Y CÓMO PUEDEN AFECTARME COMO INVERSOR?

### INDICADOR DE RIESGO

Riesgo más bajo

Riesgo más alto

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

El indicador de riesgo presupone que el inversor conserva el producto durante 5 años. El riesgo real puede ser muy distinto si usted opta por salir antes del vencimiento, y el importe que obtenga podría ser menor.

El indicador sintético de riesgo permite valorar el nivel de riesgo de este producto en relación con otros. Indica la probabilidad de que el producto registre pérdidas en caso de movimientos de los mercados o de una imposibilidad de pagar al inversor.

Hemos clasificado este producto en la categoría de riesgo 4 sobre 7, es decir, una categoría de riesgo media. Dicho de otro modo, las pérdidas potenciales asociadas a los resultados futuros del producto se sitúan en un nivel medio y, si la situación de los mercados se deteriora, es posible que nuestra capacidad de pagarle se vea afectada.

### RIESGOS IMPORTANTES NO INCLUIDOS EN EL INDICADOR:

**Riesgo de pérdida de capital:** este producto presenta un riesgo de pérdida de capital: el inversor podría perder la totalidad o una parte de su inversión. No hay garantía ni protección de capital.

**Riesgo de liquidez:** representa la caída de las cotizaciones que el fondo podría verse obligado a aceptar con el fin de poder vender determinados activos para los que no existe suficiente demanda en el mercado. Por lo tanto, el valor liquidativo del fondo podría descender.

**Riesgo relacionado con el uso de instrumentos derivados:** el riesgo relacionado con las técnicas de gestión es el riesgo de que se amplifiquen las pérdidas por el uso de instrumentos financieros a plazo simples, como los instrumentos derivados (futuros y/u opciones). De este modo, un descenso del valor liquidativo podría verse amplificado.

### ESCENARIOS DE RENTABILIDAD

Lo que usted obtendrá de este producto dependerá de las rentabilidades futuras del mercado. La evolución futura del mercado es aleatoria y no puede predecirse con precisión.

Los escenarios desfavorable, intermedio y favorable presentados son ejemplos que utilizan las mejores y peores rentabilidades, así como la rentabilidad media del producto y del índice de referencia en los últimos 10 años. Los mercados podrían evolucionar de un modo muy distinto en el futuro.

El escenario de tensiones muestra los resultados que el inversor podría obtener en situaciones de mercado extremas.

Inversión de 10.000 €		1 año	5 años (periodo de tenencia recomendado)
Mínima	No existe una rentabilidad mínima garantizada. El inversor podría perder la totalidad o una parte de su inversión.		
Escenario de tensiones	Lo que el inversor podría obtener una vez deducidos los costes <i>Rentabilidad anual media</i>	3.498 € -65,02%	2.708 € -22,98%
Escenario desfavorable	Lo que el inversor podría obtener una vez deducidos los costes <i>Rentabilidad anual media</i>	8.381 € -16,19%	4.136 € -16,18%
Escenario intermedio	Lo que el inversor podría obtener una vez deducidos los costes <i>Rentabilidad anual media</i>	9.770 € -2,30%	8.904 € -2,29%
Escenario favorable	Lo que el inversor podría obtener una vez deducidos los costes <i>Rentabilidad anual media</i>	12.145 € 21,45%	26.423 € 21,44%

Las cifras indicadas comprenden todos los costes del propio producto, aunque no necesariamente todos los gastos debidos al asesor o al distribuidor del inversor. Estas cifras no tienen en cuenta la situación fiscal personal del inversor, que también puede influir en los importes que recibirá.

## ¿QUÉ OCURRE SI SOFIDY NO PUEDE EFECTUAR LOS PAGOS?

Un impago de la sociedad de gestión que gestiona los activos del OICVM no afectaría a la inversión. La custodia de los activos del OICVM está garantizada por el depositario del OICVM.

La inversión en un OICVM no está garantizada ni cubierta por un sistema nacional de compensación.

## ¿CUÁL ES EL COSTE DE LA INVERSIÓN?

Es posible que la persona que le venda este producto o le asesore sobre él le pida que abone costes adicionales. Si así fuera, esa persona le informará sobre esos costes y le mostrará cómo inciden en los costes totales de su inversión a lo largo del tiempo.

### COSTES A LO LARGO DEL TIEMPO

Las tablas muestran los importes que se deducen de su inversión para cubrir los distintos tipos de costes. Estos importes dependen de la cantidad invertida, del tiempo que usted mantenga el producto y de la rentabilidad del producto.

Los importes aquí indicados son ilustraciones basadas en un ejemplo de importe de inversión y distintos periodos de inversión posibles.

Suponemos:

- que en el transcurso del primer año, el inversor recupera el importe invertido (rentabilidad anual del 0%). Que, para los demás periodos de tenencia, el producto evoluciona del modo indicado en el escenario intermedio;
- se invierten 10.000 EUR.

Inversión de 10.000 €		
Escenarios	Si el inversor sale al cabo de 1 año	Si el inversor sale al final del periodo de tenencia recomendado (5 años)
Costes totales	335 €	1.602 €
Incidencia de los costes anuales <sup>(1)</sup>	3,39%	3,31%

(1) Muestra la medida en la que los costes reducen anualmente la rentabilidad durante el periodo de tenencia. Por ejemplo, muestra que, si usted sale al final del periodo de tenencia recomendado, la rentabilidad media anual prevista será del 1,02% antes de deducir costes, y del -2,3% una vez deducidos.

Es posible que repartamos los costes con la persona que le venda el producto para cubrir los servicios que le presta esa persona, que le informará del importe.

## COMPOSICIÓN DE LOS COSTES

Costes puntuales en el momento de la entrada / salida		Incidencia de los costes anuales si el inversor sale al cabo de 1 año
Costes de entrada	La sociedad de gestión no percibe ningún derecho de entrada.	No aplicable
Costes de salida	No aplicamos costes de salida en este producto, pero la persona que le vende el producto sí puede hacerlo.	No aplicable
Costes recurrentes cobrados cada año		
Gastos de gestión y otros gastos administrativos y operativos*	2,37% del valor de la inversión anualmente. Esta estimación se basa en los costes reales del año anterior.	234,49 €
Costes de operación	0,18% del valor de la inversión anualmente. Se trata de una estimación de los costes soportados al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real varía en función de la cantidad que compremos o vendamos.	17,55 €
Costes accesorios cobrados en determinadas condiciones		
Comisión asociada a los resultados	20% (impuestos incl.) del exceso de rentabilidad del fondo neta de gastos (sin incluir gastos variables) respecto a su índice de referencia, el FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped con reinversión de dividendos netos con condición de High Water Mark (HWM) y de rentabilidad absoluta en el periodo de referencia del HWM. El importe real varía en función de la rentabilidad de la inversión. La estimación de costes totales anterior tiene en cuenta la media de los 5 últimos años.	83,30 €

\*incluido el 0,05% para gastos de investigación en el sentido del artículo 314-21 del Reglamento General de la Autorité des Marchés Financiers.

## ¿CUÁNTO TIEMPO DEBO CONSERVAR LA INVERSIÓN, Y PUEDO RETIRAR EL DINERO ANTICIPADAMENTE?

Dado que la inversión en acciones es una inversión a largo plazo por su carácter volátil, la duración de inversión recomendada es de un mínimo de 5 años contados desde la compra de las participaciones del OICVM.

Usted puede solicitar el reembolso de parte o la totalidad de sus acciones / participaciones a CACEIS BANK. Su solicitud de reembolso se realizará considerando el último valor liquidativo calculado después de la fecha límite de centralización de los reembolsos (es decir, a un precio desconocido). Se precisa que el plazo de pago de los reembolsos de acciones / participaciones, es decir, el período comprendido entre la fecha límite de centralización de

reembolsos y la fecha de pago de los reembolsos por CACEIS BANK, es de 3 días hábiles.

Todas las condiciones y modalidades de dicha solicitud de reembolso se describen en el folleto del OICVM, así como su valor liquidativo, que puede consultarse en el sitio web de SOFIDY: <https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-selection-1/>. Tenga en cuenta que el precio de reembolso podría ser inferior al precio de suscripción, sobre todo si la retirada se realiza antes del final del plazo de inversión recomendado.

## ¿CÓMO RECLAMAR EN CASO NECESARIO?

Cualquier reclamación relativa al OICVM, a la actuación de la entidad que lanza el OICVM, de la persona que asesora al inversor en relación con el OICVM o de quien vende el OICVM, puede dirigirse a SOFIDY (por correo, a la dirección siguiente: SOFIDY - Service des associés - 303 square des Champs Élysées - 91026 Evry-Courcouronnes Cedex, o por correo electrónico a: [reclamations.clients@sofidy.com](mailto:reclamations.clients@sofidy.com)).

Sofidy se compromete a acusar recibo de la solicitud en un plazo de 10 días hábiles y a responder en un máximo de 2 meses desde la fecha de envío.

Más información sobre la política de tratamiento de reclamaciones de clientes de Sofidy en: [www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires](http://www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires)

## OTRA INFORMACIÓN PERTINENTE

Para consultar más detalles sobre SOFIDY SELECTION 1, póngase en contacto con su asesor habitual o con SOFIDY (01 69 87 02 00 / [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)).

Clasificación según el Reglamento de Divulgación (SFDR): Artículo 8. La información relativa a sostenibilidad en el sector financiero está disponible en el sitio web de SOFIDY.

En la página web de SOFIDY (<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-selection-1/>) puede consultarse información sobre la rentabilidad del Fondo desde su creación.

Si una reclamación a SOFIDY no concluyera con una solución, el inversor puede recurrir al servicio de mediación de la Autorité des Marchés Financiers (AMF) en la dirección siguiente: Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02. Los formularios necesarios y el reglamento de mediación del mediador de la AMF están disponibles en el sitio de la AMF.



**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 del Registro de Comercio y Sociedades de Évry  
Código de actividad: 6630 Z | N.º de IVA intracomunitario: FR 03.338.826.332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tel. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) | [sofidy.com](http://sofidy.com)