



# Informe mensual

A 31 de enero 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

Todavía audaz...

*El segmento de inmuebles cotizados de la zona euro registró una ligera consolidación en enero (-3,9 %) tras el repunte histórico observado en los dos últimos meses de 2023 (+30,5 % desde el 25 de octubre) y en un contexto de reajuste de las previsiones del mercado en cuanto al calendario y el nivel definitivo de los tipos de intervención de los bancos centrales. Sin embargo, el desenlace de la historia nos parece previsible: los tipos bajarán y el sector proseguirá su repunte en un contexto de valoración inferior a sus niveles históricos.*

El fondo, con una rentabilidad de -1,6 % (participación P), ha batido ampliamente a su índice de referencia gracias a su infraponderación general de algunos valores del índice (los inmuebles de oficinas de Colonial, Aroundtown, Icade y Gecina), y a la presencia en su cartera de CTP (desarrollo de grandes activos logísticos en Europa central) y las empresas de data center Digital Realty y Equinix.

En nuestra opinión, el sector de inmuebles cotizados mantiene potencial alcista para los próximos meses. Se verá favorecido por unas condiciones financieras sin duda más suaves que harán aumentar el mercado de inversión y permitirán constatar la infravaloración bursátil (26 % de descuento sobre los activos netos, media de la zona euro 2024<sup>o</sup>, fuente Kempen). En algunos segmentos (logística, self storage, residencias de estudiantes) se sumará la capacidad de generar crecimiento, y en otros (residencial alemán en este caso) el efecto pleno de la indexación.

La valoración de estos elementos se nos antoja moderada en 14,1X los flujos de caja (media de la zona euro 2024<sup>o</sup>, fuente Kempen).

Por último, recordemos que cualquier desviación del escenario benigno (descenso de la inflación y fortaleza del empleo) por el que apuestan los mercados se traduciría en una rentabilidad relativa superior de los inmuebles cotizados, favorecidos por la combinación de escasa ciclicidad (dados los niveles bajos de los alquileres) y mayor probabilidad de descenso de los tipos.

\* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 07/02/2024

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;"> <span>Parts P, I, C et GI</span> <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td style="background-color: #f08080;">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\*

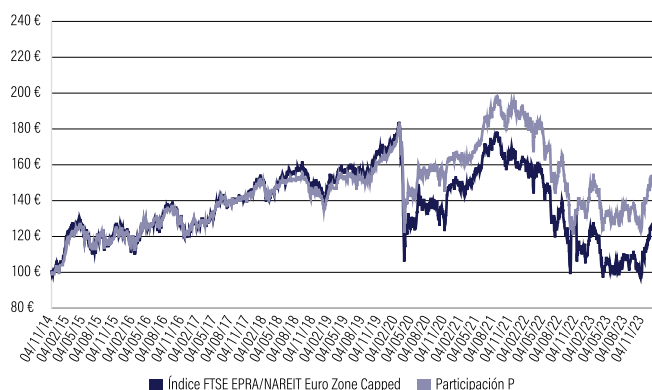
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	0,3 %	4,1 %	2,9 %	4,4 %	3,9 %
Volatilidad	25,4 %	21,4 %	21,4 %	21,3 %	21,4 %
Ratio de Sharpe	-	0,03	-0,02	0,05	0,02
Tracking error (riesgo relativo)	-	4,9 %	4,9 %	4,9 %	4,9 %
Alfa	-	3,3 %	2,2 %	3,7 %	3,1 %
Beta	-	0,84	0,84	0,84	0,84

\* 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 enero 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	
<b>Participación P</b>	+50,6 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %													-1,6 %
<b>Índice</b>	+21,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %													-3,9 %
<b>VL (€)</b>	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62													150,62
<b>Participación I</b>	+65,5 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %													-1,5 %
<b>Índice</b>	+21,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %													-3,9 %
<b>VL (€)</b>	1.000,00	1.755,60	1.757,30	2.066,61	1.449,74	1.679,42	1.654,91													1.654,91
<b>Participación GI</b>	+6,2 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %													-1,4 %
<b>Índice</b>	-23,1 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %													-3,9 %
<b>VL (€)</b>	10.000,00	11.172,77	11.172,77	13.170,38	9.271,40	10.777,85	10.623,90													10.623,90
<b>Participación C</b>	+4,4 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %													-1,5 %
<b>Índice</b>	-22,4 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %													-3,9 %
<b>VL (€)</b>	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43													104,43

(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 31 DE ENERO DE 2024

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,76 %	9,40 %
VONOVIA SE	8,57 %	10,79 %
KLEPIERRE	6,77 %	6,04 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	6,62 %	3,89 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,32 %	3,24 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,27 %	3,95 %
COVIVIO	4,01 %	3,82 %
GECINA SA	3,94 %	7,56 %
AEDIFICA	3,66 %	3,85 %
CARMILA	3,23 %	1,54 %

### GASTOS Y COMISIONES

(Base 100 a 4 de noviembre de 2014)

<b>Gastos de gestión (impuestos incl.)</b>	Participación P	2,20 %
	Participación C	1,30 %
	Participación I	1,10 %
	Participación GI	0,75 %
<b>Derecho de entrada máximo (impuestos incl.)*</b>	Participación P	Hasta un 4 %
	Participación C	Hasta un 4 %
	Participación I	Hasta un 3 %
	Participación GI	Hasta un 1 %
<b>Comisión por exceso de rentabilidad**</b>		20 %
<b>Suscripción inicial</b>	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.

### 5. DATOS DEL OICVM A 31 DE ENERO DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
<b>Número de participaciones</b>	7.124,6	488.353,2	5.056,0	15.188,9
<b>Valor liquidativo (€)</b>	1.654,91	150,62	10.623,90	104,43
<b>Patrimonio neto (€)</b>	140.647.911			

### 6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 31 DE ENERO DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sector <sup>(1)</sup>		Geografía <sup>(1)</sup>		
Euro	83 %	Comercio	29 %	Alemania	23 %
Libra esterlina	10 %	Vivienda	22 %	Francia	20 %
Dólar estadounidense	4 %	Logística	13 %	España	13 %
Corona sueca	1 %	Oficinas	12 %	Reino Unido	11 %
Otros	2 %	Otros	24 %	Otros	33 %

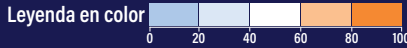
(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

Las evaluaciones ESG siguientes de los emisores de la cartera se obtienen de criterios propios aplicados mediante nuestro análisis interno:

### 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 baja, mejor es la calificación ESG.

Gobierno corporativo	16 %
social	45 %
Medioambiental	30 %
Perfil de riesgo ESG	28 %



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

	Gobierno corporativo	Social	Medio ambiental	Calificación ESG
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5 %	27 %	2 %	8 %
COVIVIO SA	14 %	0 %	29 %	17 %
GECINA NOMINATIVE	18 %	14 %	23 %	19 %
SAFESTORE HOLDINGS PLC	9 %	29 %	26 %	20 %
KLEPIERRE	14 %	43 %	17 %	21 %

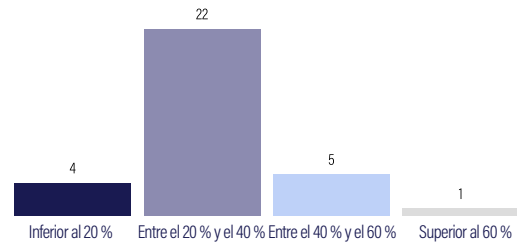
### 5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG<sup>(1)</sup>

	Gobierno corporativo	Social	Medio ambiental	Calificación ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	66 %
DEUTSCHE WOHNEN SE	13 %	38 %	100 %	53 %
LIFE SCIENCE REIT PLC	41 %	33 %	70 %	51 %
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	23 %	62 %	56 %	44 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	32 %	33 %	59 %	43 %

(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 baja, mejor es la calificación ESG).

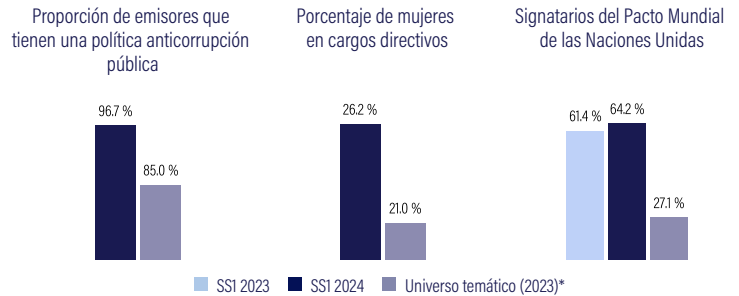
# Reporting ESG

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

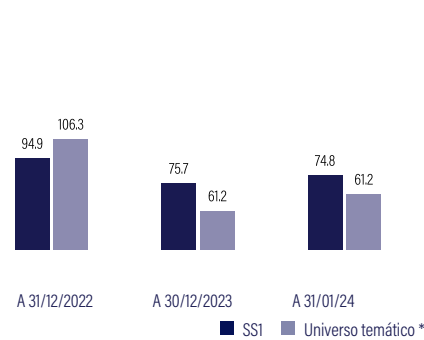


(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista supera el 80 % se excluyen del universo de inversión (cuanto más baja, mejor es la calificación ESG).

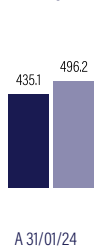
## Medidas de impacto y Huella de carbono



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, informes anuales y sitios web de las empresas.  
\* Universo temático actualizado trimestralmente y formado por 1 424 valores a 31/12/2023. La tasa de cobertura del universo es del 92 % para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 87 % para el porcentaje de mujeres en cargos directivos y del 85 % 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 31/01/2024. 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 febrero 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



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 R.C.S. de Évry | Código de actividad: 6630 Z | N.º 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 | sofidy.com

**SOFIDY**  
**SELECTION 1**  
FCP  
L'IMMOBILIER EUROPÉEN

