

**SOFIDY  
SELECTION 1**  
FCP


# Informe mensual

A 31 de mayo 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

El segmento inmobiliario de la zona euro reanudó su progresión en mayo (+5,7 %) ante la perspectiva de que el BCE bajara por primera vez sus tipos de referencia (lo que efectivamente ocurrió el 6/6) y los indicios de desaceleración económica en Estados Unidos. Su fondo ha registrado un comportamiento acorde con su índice de referencia.

El camino de la bajada de tipos de los bancos centrales y de un descenso gradual de los rendimientos en la parte corta del universo de bonos nos parece claro, aunque no será ni recto ni rápido.

Creemos que la venta emocional en bolsa de los valores inmobiliarios franceses (18,03 % de exposición en su fondo en términos de valoración de activos, frente al 22,79 % del índice) tras el anuncio de la disolución de la Asamblea Nacional es excesiva, habida cuenta de que la cotización en el mercado secundario de los bonos emitidos por emisores nacionales no ha cambiado desde las elecciones europeas.

La rentabilidad de Sofidy Selection 1 en mayo se vio favorecida por el anuncio de una OPA sobre la sociedad inmobiliaria española de oficinas Árima, que representa el 1,68 % de los activos de su fondo (oferta en efectivo por el 100 % del capital a 8,61 €. Es decir: una prima del 39 % sobre la última cotización, pero un descuento del 32 % sobre el valor liquidativo por acción de la sociedad). Por el contrario, la ausencia de exposición a Colonial (oficinas prime en París y España) y Cofinimmo (activos sanitarios en Europa) lastró la evolución relativa del fondo.

\* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 24/06/2024,

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> <div style="display: flex; gap: 5px;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: orange;">4</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7</span> </div> </div>	

Elegible para Seguro de Vida Sí

Elegible para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones francés) No

### ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD\*

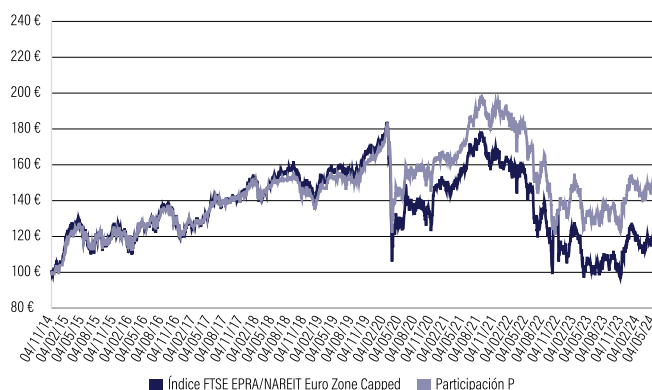
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	30,1 %	28,8 %	27,5 %	29,3 %	28,6 %
Volatilidad	22,7 %	19,3 %	19,3 %	19,3 %	19,3 %
Ratio de Sharpe	-	1,30	1,23	1,32	1,29
Tracking error (riesgo relativo)	-	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Alfa	-	2,9 %	1,6 %	3,4 %	2,7 %
Beta	-	0,84	0,84	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 mayo 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	+61,3 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %									+5,4 %
Índice	+28,9 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %									+2,3 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34	152,65	161,31									161,31

	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 I	+77,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,8 %									+5,9 %
Índice	+28,9 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %									+2,3 %
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									1.778,31

	Desde el inicio <sup>(2)</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 GI	+14,3 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %	+5,8 %									+6,0 %
Índice	-18,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %									+2,3 %
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									11.429,28

	Desde el inicio <sup>(3)</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 C	+12,1 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,7 %									+5,8 %
Índice	-17,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %									+2,3 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38	106,05	112,14									112,14

(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 MAYO DE 2024

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,74 %	9,40 %
VONOVIA SE	9,01 %	9,83 %
KLEPIERRE	8,06 %	7,20 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,76 %	3,50 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,40 %	4,36 %
COVIVIO	4,63 %	3,93 %
GECINA SA	4,35 %	5,85 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,01 %	3,91 %
LEG IMMOBILIEN SE	4,48 %	8,26 %
AEDIFICA	3,58 %	4,13 %

### 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 31/05/24 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 31 DE MAYO DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	5.453,0	491.685,9	5.091,7	10.028,9
Valor liquidativo (€)	1.778,31	161,31	11.429,28	112,14
Patrimonio neto (€)	152.450.352			

\* incluido el patrimonio neto de la unidad E, una unidad reservada en particular a los directivos y empleados de la sociedad gestora.

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

Divisas (incluido efectivo)	Sectores <sup>(1)</sup>	Geografía <sup>(1)</sup>
Euro	Vivienda 27 %	Alemania 26 %
Libra esterlina	Comercio 26 %	Francia 19 %
Dólar estadounidense	Oficinas 12 %	Reino Unido 12 %
Corona sueca	Logística 12 %	España 11 %
Otros	Otros 23 %	Otros 32 %

(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	49
social	45
Medioambiental	55
Perfil de riesgo ESG	50

Legenda en color 

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

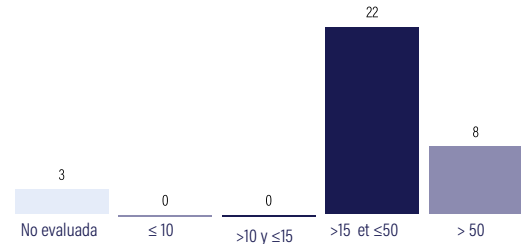
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
CELLNEX TELECOM SA	77	79	91	81
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64

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

	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

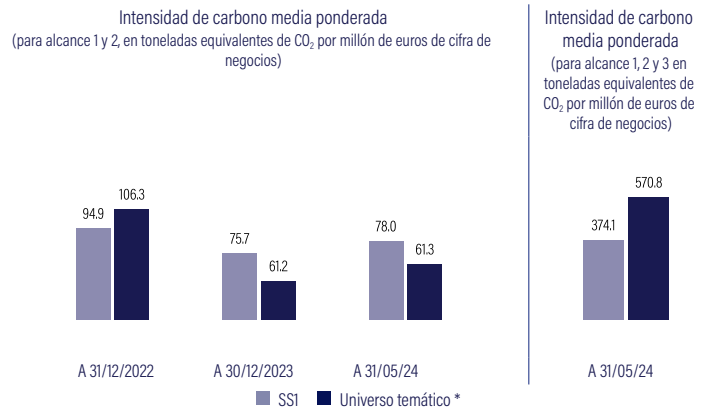
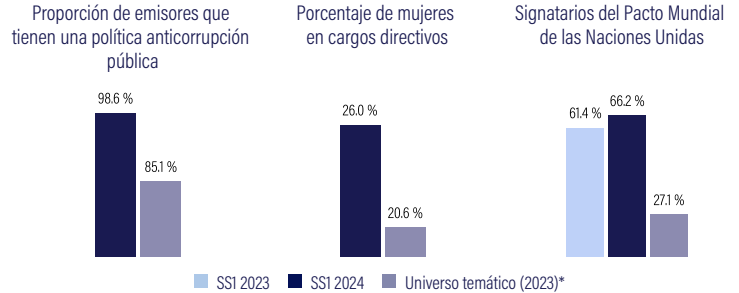
# Reporting ESG

## 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



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 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 31/05/2024. 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 junio 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**  
**SELECTION 1**  
FCP  
L'IMMOBILIER EUROPÉEN

