

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP


Informe mensual

A 30 de abril 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

Adelanto de previsiones

En abril, el segmento de inmuebles cotizados de la zona euro se estabilizó (+0,95%) tras el fuerte repunte del mes anterior. El fondo acentúa su rendimiento relativo superior al retroceder un 0,2%* (participación P) frente al - 3,3% de su índice de referencia. En nuestra opinión, el sector, que continúa infravalorado, mantiene su potencial de repunte significativo en un contexto que se caracterizará por unas políticas monetarias menos restrictivas en los próximos meses. El descenso de los tipos a corto plazo abrirá la vía a movimientos de reasignación. En este contexto, el segmento de inmuebles cotizados, que irá recuperando su compromiso histórico de rentabilidad total (revalorización de activos más dividendos futuros) de alrededor del 8% anual, debería volver a ocupar su lugar en la asignación de activos.

La rentabilidad de Sofidy Selection 1 en el mes de abril y desde el inicio del año se debe a una cartera ajustada (el mes pasado, sin posición en Argan, Kojamo, CA Immo y Deutsche Wohnen, que fueron rezagadas, y con fuerte sobreponderación en TAG Immobilien y Merlin Properties, que registraron rentabilidades superiores).

El sector se ve favorecido por una notable sensibilidad a los tipos de interés que lo acerca al segmento de renta fija, mientras que existe una **gran probabilidad de que el BCE realice su primera bajada de tipos de referencia a principios de junio** y Jérôme Powell parece descartar un endurecimiento de la política monetaria de la Reserva Federal.

Por otra parte, las primeras publicaciones de resultados trimestrales respaldan nuestra opinión de que **los mayores descensos de los valores en las carteras de inmuebles cotizados ya se han producido**. Seguimos previendo un «desatascos» del mercado de inversión en verano, mientras que ya empezamos a observar algunas operaciones «normales» (como la *joint venture* de Covivio con CDC investissement en una cartera de activos residenciales de 274 M. € en Berlín).

Por último, y sobre todo, la relajación de las políticas monetarias debería traducirse en un descenso de los tipos a corto plazo que conducirá a una **reasignación de las inversiones financieras a corto plazo, anormalmente remuneradas en este momento**.

Creemos que, lógicamente, el sector de inmuebles cotizados saldrá beneficiado, dado que el compromiso de rentabilidad irá volviendo progresivamente a sus niveles históricos de alrededor del 8% (evolución del valor de los activos más dividendos futuros), especialmente para aquellas empresas que sean capaces de aumentar los alquileres de forma duradera y con niveles de deuda conservadores (tanto en cantidad como en duración). En este sentido, la relajación de los criterios de solvencia a los que están sujetas las aseguradoras en inversiones a largo plazo en acciones también favorecerá su participación en el mercado de inmuebles cotizados.

Señalamos que, para confirmar nuestra fuerte convicción en la clase de activo, **los gastos de gestión de la participación P bajaron a un 2% el 1 de abril (antes, 2,2%)**.

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 14/05/2024,

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 <div style="display: flex; gap: 5px;"> 1 2 3 4 5 6 7 </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	12,8 %	14,5 %	13,3 %	14,9 %	14,3 %
Volatilidad	23,0 %	19,5 %	19,4 %	19,4 %	19,4 %
Ratio de Sharpe	-	0,55	0,49	0,58	0,54
Tracking error (riesgo relativo)	-	4,5 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Alfa	-	3,2 %	1,9 %	3,6 %	2,9 %
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 30 de abril 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	+52,7 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %										-0,2 %
Índice	+21,9 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34	152,65										152,65
Participación I	+68,1 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %										+0,1 %
Índice	+21,9 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
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										1.681,47
Participación GI	+8,0 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %										+0,2 %
Índice	-22,6 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
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										10.803,66
Participación C	+6,1 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %										+0,1 %
Índice	-22,0 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %										-3,3 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38	106,05										106,05

(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 30 DE ABRIL DE 2024

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	10,03 %	9,54 %
VONOVIA SE	8,93 %	9,68 %
KLEPIERRE	8,03 %	7,13 %
TAG IMMOBILIEN AG	6,81 %	3,43 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,99 %	4,38 %
COVIVIO	4,57 %	4,01 %
GECINA SA	4,27 %	5,92 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,07 %	3,80 %
AEDIFICA	3,89 %	4,34 %
LEG IMMOBILIEN SE	3,67 %	8,47 %

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 30/04/24 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 30 DE ABRIL DE 2024

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	6.264,7	476.895,9	5.290,6	10.028,9
Valor liquidativo (€)	1.681,47	152,65	10.803,66	106,05
Patrimonio neto (€)	141.588.161			

6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 30 DE ABRIL DE 2024

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾	Geografía ⁽¹⁾
Euro 75 %	Comercio 27 %	Alemania 26 %
Libra esterlina 11 %	Vivienda 26 %	Francia 19 %
Dólar estadounidense 3 %	Logística 12 %	España 12 %
Corona sueca 2 %	Oficinas 12 %	Reino Unido 11 %
Otros 9 %	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⁽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

Legenda en color 

5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

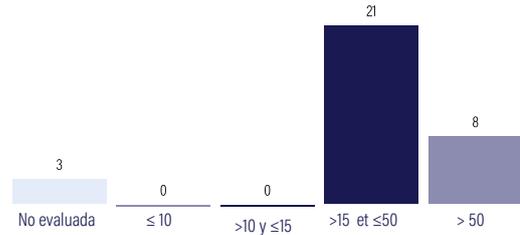
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
CELLNEX TELECOM SA	77	79	91	81
COVIVIO	58	67	85	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	61	79	69
WAREHOUSES DE PAUW SCA	69	57	70	65
VONOVIA SE	67	62	64	64

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

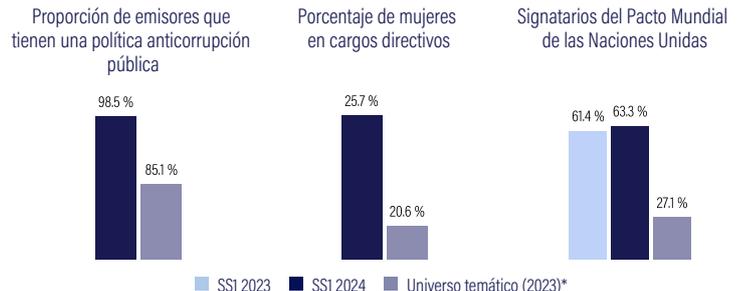
Reporting ESG

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

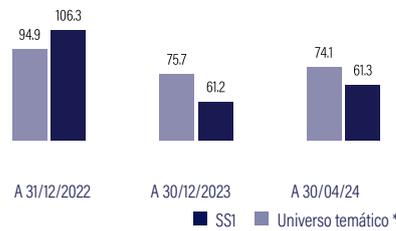


(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista inferior a 10 se excluyen del universo de inversión (cuanto más alta, mejor es la calificación ESG).

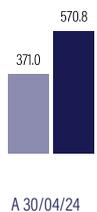
Medidas de impacto y Huella de carbono



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 30/04/2024. 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 mayo 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

