

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP


Informe mensual

A 31 de mayo de 2023

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

¿Se disipan las brumas primaverales?

La perspectiva de una recuperación de las transacciones del mercado físico podría imprimir un nuevo impulso a un sector actualmente poco dinámico por la incertidumbre que rodea a la evolución de los tipos de interés.

En mayo, el modesto repunte experimentado en abril por las empresas inmobiliarias cotizadas retrocedió completamente, confirmando la desconfianza de los inversores respecto a este segmento del mercado. La explicación, al menos en parte, probablemente sea el temor a que la subida de los alquileres no consiga compensar el aumento de los costes de financiación.

Por otra parte, el mercado inmobiliario bursátil parece desorientado: la correlación con los tipos de interés, que siempre había sido infalible, ahora tiene un impacto menos sistemático en la evolución de las cotizaciones del sector. La ausencia de correlación es comprensible. Aunque el grueso de la tarea de endurecimiento de la política monetaria haya quedado atrás, la inflación sigue siendo significativamente superior a los objetivos de los bancos centrales de ambos lados del Atlántico.

Para nuestro sector es esencial que se disipen las brumas del panorama de los tipos de interés, ya que de él depende la toma de cualquier decisión financiera. Hasta hace poco, los agentes económicos seguían indecisos, lo que explica la reducción de los volúmenes de inversión inmobiliaria en Europa (descenso de un 59 % en el primer trimestre de 2023).

Sin embargo, una recuperación significativa de las transacciones sería lo único que tranquilizaría a los mercados bursátiles en cuanto a la pertinencia o no pertinencia de las tasaciones inmobiliarias y las valoraciones bursátiles del sector (descuento medio respecto a los ANR en el sector de un 35 %, equivalente a un descenso del 21% del valor de los activos, según Barclays a 12/06).

Los primeros indicios observados de recuperación de los volúmenes de inversión son estos: la salida al mercado de numerosos activos de gran tamaño, especialmente en Europa, como en el segmento de oficinas de París (inmuebles Castiglione, Renaissance, Vivacity, Parc Avenue), de logística (cartera de 200 M€ de Blackstone en Suecia, activos de logística urbana de Fortress en los Países Bajos), residencial (según Vonovia, el gobierno de Berlín tiene la intención de adquirir activos residenciales por importe de 4.000 M€). La materialización de estas transacciones en el transcurso del verano podría brindarnos los puntos de referencia necesarios para cerrar el debate sobre la divergencia de valoraciones entre los activos inmobiliarios físicos y los cotizados.

En este contexto, nuestra gestión ha pasado a centrarse más que nunca en los sectores de mayor dinamismo de los arrendamientos (logística, en particular almacenaje; residencias de estudiantes) y/o de más alto rendimiento (fuerte sobreponderación del comercio), al tiempo que reforzamos nuestra sobreponderación de los segmentos residencial y de oficinas (rendimiento de los activos significativamente inferior al coste de financiación marginal). Con esta estrategia, desde principios de año registramos un leve descenso (-0,9 %* a 12 de junio) que se compara con el retroceso del 4,2% de nuestro índice de referencia.

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 13 de junio de 2023,
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" style="font-size: small;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td style="background-color: orange;">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								

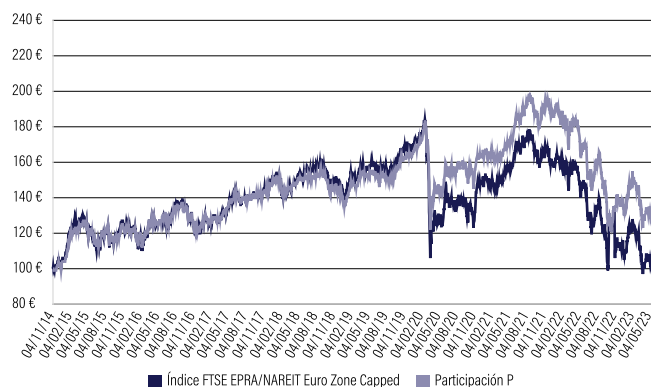
ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD*

En 12 meses consecutivos	Índice ion I	Participat ion P	Participat ion GI	Participat ion C
Rentabilidad	-32,8 %	-24,6 %	-25,4 %	-24,3 %
Volatilidad	29,2 %	24,0 %	24,0 %	24,0 %
Ratio de Sharpe	-	-108	-111	-107
Tracking error (riesgo relativo)	-	6,8 %	6,8 %	6,8 %
Alfa	-	18 %	0,9 %	2,0 %
Beta	-	0,81	0,81	0,81

* 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 2023 | 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⁾	2018	2019	2020	2021	2022	Ene. 23	Feb. 23	Mar. 23	Abr. 23	Mayo 23	Jun. 23	Jul. 23	Ago. 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023Ytd	
Participación P	+26,6 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %									-5,2 %
Índice	-0,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88	129,68	134,79	126,56									126,56
Participación I	+38,0 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %									-4,8 %
Índice	-0,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
VL (€)	1.000,00	1.418,60	1.755,60	1.757,30	2.066,61	1.449,74	1.590,20	1.586,69	1.411,79	1.468,69	1.380,40									1.380,40
Participación GI	-11,6 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %									-4,6 %
Índice	-3,7 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
VL (€)	10.000,00	9.006,08	11.172,77	11.172,77	13.170,38	9.271,40	10.172,79	10.153,11	9.036,57	9.403,31	8.840,88									8.840,88
Participación C	-12,8 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %									-4,9 %
Índice	-36,6 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %									-9,3 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31	89,23	92,82	87,22									87,22

(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 2023

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,29 %	7,99 %
KLEPIERRE	8,70 %	7,27 %
LEG IMMOBILIEN AG	5,90 %	5,88 %
VONOVIA SE	5,93 %	9,66 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,23 %	4,21 %
GECINA NOMINATIVE	4,82 %	8,65 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,48 %	4,49 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	3,52 %	2,11 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,39 %	1,44 %
COVIVIO SA	3,16 %	3,62 %

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
	Participación GI	participaciones
		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 MAYO DE 2023

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	118.165	494.790,0	11.382,7	14.306,4
Valor liquidativo (€)	1.380,40	126,56	8.840,88	87,22
Patrimonio neto (€)	180.817.775			

6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 31 DE MAYO DE 2023

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾	Geografía ⁽¹⁾
Euros 88 %	Vivienda 29 %	Alemania 24 %
Libra esterlina 9 %	Comercio 28 %	Francia 21 %
Dolar estadounidense 2 %	Oficinas 17 %	España 13 %
Corona noruega 1 %	Hostelería 8 %	Reino Unido 10 %
Otros 0 %	Otros 18 %	Otros 32 %

(1) Distribuciones determinadas por el gestor clasificando a las empresas de cartera entre los diversos sectores/áreas geográficas

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

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 baja, mejor es la calificación ESG.

Gobierno corporativo	21%
social	45%
Medioambiental	34%
Perfil de riesgo ESG	31%

Legenda en color 

5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
Gecina	11%	9%	8%	9%
Merlin	9%	27%	2%	10%
Covivio	14%	0%	29%	17%
Deutsche Wohnen	22%	25%	12%	19%
Merrialys	14%	43%	18%	21%

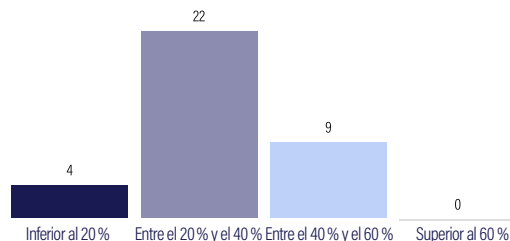
5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
Inclusio	41%	48%	86%	60%
Americold Real	25%	100%	64%	59%
TAG	59%	33%	68%	58%
Retail estates	18%	62%	85%	54%
Life Science Reits	41%	33%	70%	51%

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).

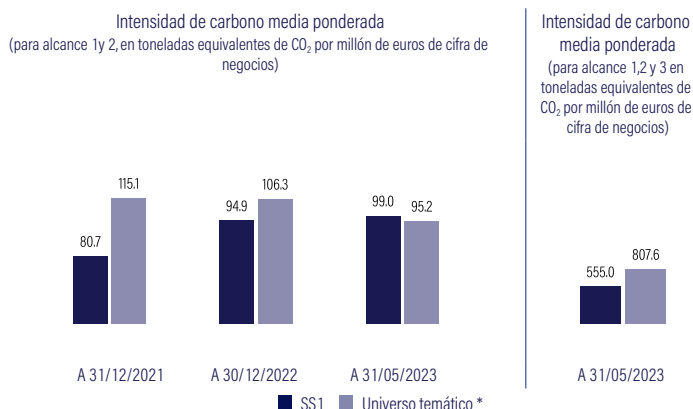
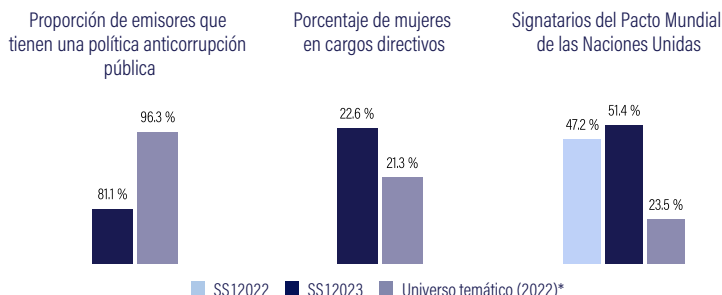
Reporting ESG

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

Medidas de impacto y Huella de carbono



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 1.428 valores a 31/03/2023. La tasa de cobertura del universo es del 94,6% para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 73,0% para el porcentaje de mujeres en cargos directivos y del 86% 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 31/05/2023. 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 2023. SOFIDY SAS - Sociedad de Gestión de fondos inmobiliarios desde 1987- 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026ÉVRY Cedex Sociedad de Gestión de Carteras autorizada por la AMF el 10 de julio de 2007 con el n.º GP07000042- Tel.: 0169 87 02 00 - Fax : 0169 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 - 91026Évry Cedex | Tel. : 0169 87 02 00 | Fax : 0169 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

