

**SOFIDY  
SELECTION 1**  
FCP


# Informe mensual

A 30 de junio 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

#### LA PIEZA QUE FALTA

*En junio, el fondo avanzó un 2,3 %. Desde el inicio del año, la participación P retrocede un 3 % frente a un descenso del 7,3 % de su índice de referencia. El sector sigue experimentando tensiones relacionadas con los tipos de interés, pero se sostiene gracias a una valoración históricamente baja (40 % de descuento respecto a los últimos datos de activos netos publicados, es decir, con una perspectiva de descenso del valor de los activos del 23 % (fuente: Barclays).*

Como ocurrió el año pasado, los movimientos de los mercados están respondiendo sobre todo al entorno de tipos de interés y la renta variable, en general, está desempeñando un papel casi inapreciable («la pieza que falta»), una situación que sin duda es frustrante para los equipos de gestión activa.

En este contexto, la rentabilidad del operador de centros comerciales Lar España, que sube un 29,2 % desde el inicio del año y en el que mantenemos inversiones (1,3 % del fondo), es una excepción reconfortante.

¿Qué es lo que explicaría esto que podríamos considerar el argumento de una historia de renta variable singular?

- Claramente, el título destaca por su valoración en la categoría de Valor, con un descuento del activo neto a final de junio de 2023 del 51,7 % (y una rentabilidad inicial de 6,4 %, fuente la Empresa) y un retroceso de la cotización respecto al máximo de junio de 2023 (los efectos «E-pocalipsis» del COVID 19) del 44,1 %. La rentabilidad bruta del dividendo abonado en 2022, por otra parte, supera el 14 %.
- La sociedad, que recibe escasa atención de los analistas, pertenece a un segmento (centros comerciales en las afueras de las ciudades, con alquileres moderados, y grandes centros comerciales ubicados en áreas secundarias poco concurridas) en ascenso (tendencia positiva en las renovaciones de contratos, +4,5 %), con una exposición geográfica (España) que supera en rentabilidad a la media europea.
- Una estructura financiera saludable (35,7 % de relación préstamo-valor, vencimiento de la deuda en su totalidad a tipo fijo: 4,5 años).
- Un nuevo accionista, Vukile property Fund, que ostenta un 25,5 % del capital y que está claramente decidido a diversificar su exposición, históricamente centrada con carácter exclusivo en centros comerciales de Sudáfrica.

\* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 7 de julio de 2023,

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian

El perfil ESG del fondo se mantuvo estable en el 31% en junio.

Cabe señalar que este trimestre decidimos cambiar la forma en que calculamos los distintos indicadores y sus tasas de cobertura, ponderando sistemáticamente los resultados obtenidos por la capitalización bursátil del emisor analizado para el Universo Temático y por el peso del emisor dentro del fondo para el fondo. El objetivo de estos cambios es normalizar los métodos de cálculo para que la comparación entre el Universo Temático y el fondo sea más pertinente; un cambio que ya habíamos iniciado para las intensidades de carbono en nuestros informes a principios de año.



**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" style="font-size: 8px;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td style="background-color: #f4a460;">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								

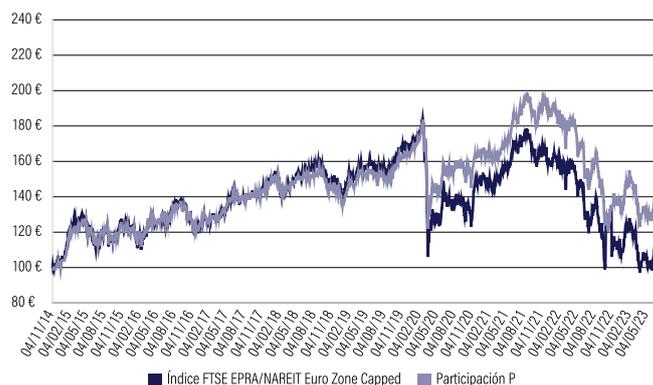
### ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD\*

En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	-18,0 %	-10,7 %	-11,7 %	-10,4 %	-10,9 %
Volatilidad	28,5 %	23,4 %	23,3 %	23,3 %	23,3 %
Ratio de Sharpe	-	-0,53	-0,57	-0,52	-0,54
Tracking error (riesgo relativo)	-	6,6 %	6,6 %	6,6 %	6,6 %
Alfa	-	3,5 %	2,5 %	3,8 %	3,3 %
Beta	-	0,81	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 30 de junio 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<sup>(4)</sup>

	Desde el inicio <sup>(1)</sup>	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	2023 Ytd	
Participación P	+29,5 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %	+2,3 %								-3,0 %
Índice	+1,3 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88	129,68	134,79	126,56	129,48								129,48
Participación I	+41,3 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %								-2,5 %
Índice	+1,3 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
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	1.413,45								1.413,45
Participación GI	-9,4 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %	+2,4 %								-2,3 %
Índice	-35,7 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
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	9.055,12								9.055,12
Participación C	-10,7 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %								-2,6 %
Índice	-35,2 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %								-7,3 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31	89,23	92,82	87,22	89,29								89,29

(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 JUNIO DE 2023

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,62 %	8,53 %
KLEPIERRE	9,21 %	7,29 %
VONOVIA SE	6,10 %	9,95 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,90 %	5,84 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,26 %	4,02 %
GECINA NOMINATIVE	4,63 %	9,11 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	3,78 %	2,37 %
LEG IMMOBILIEN AG	3,56 %	4,02 %
XIOR STUDENT HOUSING NV	3,13 %	1,51 %
COVIVIO SA	3,03 %	3,81 %

### 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.

### 5. DATOS DEL OICVM A 30 DE JUNIO DE 2023

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	11 995,4	501 985,7	11 078,9	10 813,8
Valor liquidativo (€)	1 413,45	129,48	9 055,12	89,29
Patrimonio neto (€)	183 239 811			

### 6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 30 DE JUNIO DE 2023

Divisas (incluido efectivo)	Sectores <sup>(1)</sup>	Geografía <sup>(1)</sup>
Euro 84 %	Comercio 32 %	Francia 21 %
Libra esterlina 9 %	Vivienda 20 %	Alemania 20 %
Dólar estadounidense 5 %	Logística 15 %	España 12 %
Corona sueca 2 %	Oficinas 13 %	Reino Unido 10 %
Otros 0 %	Otros 20 %	Otros 37 %

(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<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	21 %
social	47 %
Medioambiental	32 %
Perfil de riesgo ESG	31 %

Leyenda en color 

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

	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 %
Mercialys	14 %	43 %	18 %	21 %

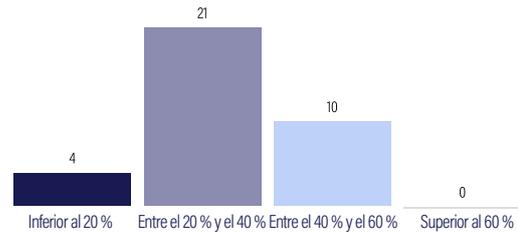
### 5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG<sup>(1)</sup>

	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).

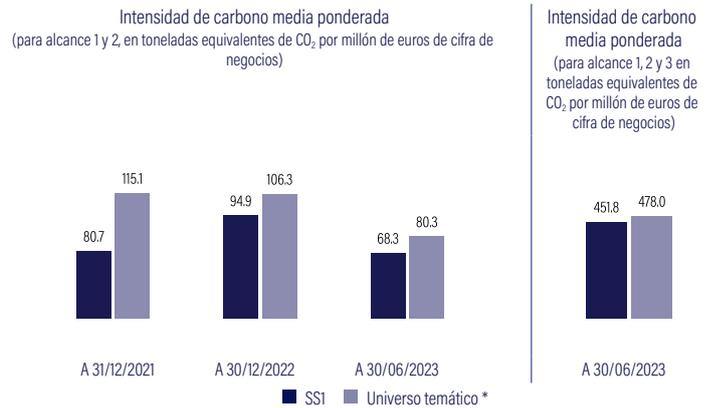
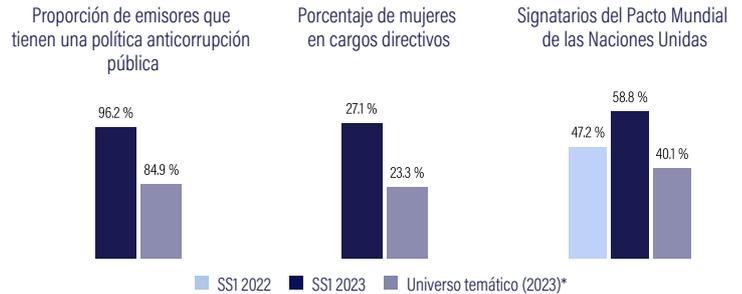
# Reporting ESG

## Distribución de calificaciones ESG<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



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 1.514 valores a 30/06/2023. La tasa de cobertura del universo es del 96,6 % para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 85,1 % 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 30/06/2023. 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 julio de 2023. SOFIDY SAS - Sociedad de Gestión de fondos inmobiliarios desde 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évy 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 Évy | Código de actividad: 6630 Z | N.º IVA Intracomunitario: FR 03 338 826 332 | 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy Cedex | Tel. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

