SOFIDY SELECTION 1 FCP

Informe mensual

A 31 de julio 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.

MORNINGSTAR 5

WINNER OF THE 2018 THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS FRANCE

INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Atasco en la fase de despegue

Iniciado ya el mes de agosto, la temporada de resultados trimestrales de las sociedades inmobiliarias lleva bastante tiempo abierta y el primer semestre de 2023 se asemeja al segundo de 2022. Los resultados operativos suben y los valores bajan, aunque aún lejos de la purga anunciada por los niveles de las valoraciones bursátiles (descuento del 35 % en comparación con los activos netos de 2022, es decir, un descenso inducido del 20 % del valor de los activos según Barclays a 31/07/2023).

De un modo más detallado, la indexación, pese a su nivel máximo (excepto en el segmento residencial alemán por los efectos retardados de la tabla de nivel de los alquileres, que debería sostener el crecimiento de las rentas en los próximos meses), posibilitó una aceleración del crecimiento orgánico de los alquileres, en muchos casos de un dígito alto (Unibail, Wdp, Gecina, Merlin, Covivio, etc.), y a veces incluso de dos dígitos (Colonial, Wereldhave, SFL). El incremento del coste de la deuda es perceptible (+22 p.b. en Covivio, +50 p.b. en Wereldhave, +60 p.b. en Argan, etc.) pero está bastante contenido (excepto en Suecia) por la estructura del endeudamiento (a tipo fijo y con cobertura del saldo). En algún caso, el coste medio de la deuda incluso se ha reducido, como ocurre con Unibail (-20 p.b.) gracias al incremento de la remuneración de su liquidez. Al final, las perspectivas de los resultados del ejercicio 2023 se mantienen (en el peor de los casos) o suben ligeramente.

En cuanto a la evolución de las valoraciones, la polarización se ha acentuado más por clase de activos; los comerciales aguantan bien [-2 % a +1 %], las oficinas despiertan aún más desconfianza (las de áreas centrales resisten [-3 % a -4 %], pero se hunden las de la periferia [-8% a -18%]), los de logística corrigen algunos excesos pasados [-3 % a -8 %] y los residenciales están siendo objeto de una «operación verdad» [-7 % a -10 %].

En suma, los resultados del 1S 2023 parecen convencer en general pero no despiertan entusiasmo en los inversores generalistas, y en definitiva el índice avanza solo un 2 % desde mediados de julio.

La verdad en cuanto a los valores, primera fase del despegue de un posible repunte, tarda en materializarse en un mercado de inversión que sigue en tono bajo (descenso de los volúmenes de inversión en Europa del 58 % en el 2T 2023, fuente: brokers), o cada nueva firma de una operación es excepcional (Carmila adquiere Galimmo a 9,8 %, cuando sus activos se valoran en un 6,3 %; Unibail vende Westfield Mission Valley a San Diego a 8,5 %; Gecina, en cambio, vende el 101 Champs-Elysées a 2,5 %, etc., fuente: sociedades inmobiliarias) o no llega a concluirse (Ardian retira del mercado el inmueble Renaissance del triángulo de oro parisino tras no conseguir el 3,75 % esperado, sino solo un 4,2 %).

La segunda fase, una mejor visibilidad de las políticas de endurecimiento monetario, sigue pareciendo incierta con vistas a la vuelta (reunión del BCE el 14/09 y de la FED el 20/09).

Mientras, nuestro índice de referencia (EPRA Zona Euro) continúa átono (-0,4 % desde principios de año frente al +4 % del fondo Sofidy Selection1). Señalamos que el sector, sostenido por unas valoraciones históricamente bajas, marca la mejor rentabilidad relativa (respecto al mercado) desde el inicio del segundo semestre.

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 7 de agosto de 2023,

Laurent Saint Aubin y Serge Demirdjian

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

ÉLIGIBLE À Assurance Vie ÉLIGIBLE À

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		1 2 3 **4** 5 6 7 (Parts P, I, C et GI)
Elegible para Seguro de Vida		Sí
Elegible para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones francés)		No

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD*

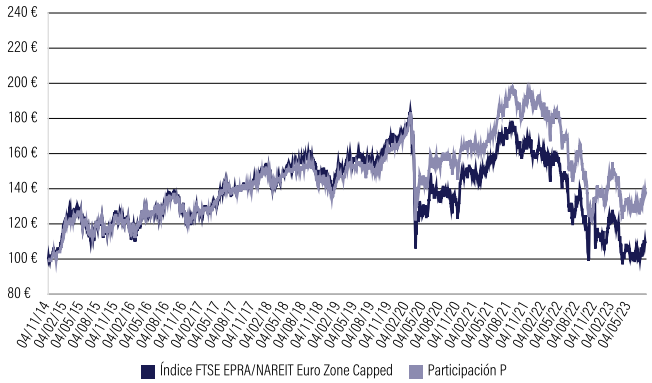
En 12 meses consecutivos	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	-19,7 %	-13,9 %	-14,8 %	-13,6 %	-14,0 %
Volatilidad	28,4 %	23,3 %	23,2 %	23,2 %	23,2 %
Ratio de Sharpe	-	-0,68	-0,72	-0,67	-0,69
Tracking error (riesgo relativo)	-	6,5 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Alfa	-	1,7 %	0,7 %	2,0 %	1,5 %
Beta	-	0,81	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 31 de julio 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	2023 YtD
Participación P	+37,9 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %	+2,3 %	+6,5 %						+3,3 %
Índice	+9,2 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	137,89						137,89

	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	2023 YtD
Participación I	+50,7 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %						+3,9 %
Índice	+9,2 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	1 506,67						1 506,67

	Desde el inicio(2)	2018(2)	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 GI	-3,4 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %						+4,1 %
Índice	-30,6 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	9 655,19						9 655,19

	Desde el inicio(3)	2018(3)	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 C	-4,8 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %						+3,8 %
Índice	-30,1 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %						+0,0 %
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	95,17						95,17

(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.

N.

PRINCIPALES LÍNEAS DE LA CARTERA A 31 DE JULIO DE 2023

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,25 %	8,53 %
VONOVIA SE	8,89 %	11,02 %
KLEPIERRE	8,74 %	7,23 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,33 %	5,83 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI	5,17 %	4,05 %
LEG IMMOBILIEN AG	4,29 %	4,58 %
GECINA NOMINATIVE	4,02 %	8,57 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	3,54 %	2,61 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES	3,47 %	1,98 %
XIOR STUDENT HOUSING	3,24 %	1,46 %

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 31 DE JULIO DE 2023

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	11.883,7	501.878,4	7.331,9	10.062,8
Valor liquidativo (€)	1.506,67	137,89	9.655,19	95,17
Patrimonio neto (€)		158.859.011		

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

Divisas (incluido efectivo)		Sectores (1)		Geografía (1)	
Euro	83 %	Comercio	31 %	Alemania	23 %
Libra esterlina	11 %	Vivienda	22 %	Francia	20 %
Dólar estadounidense	4 %	Logística	14 %	España	12 %
Corona sueca	2 %	Oficinas	13 %	Reino Unido	11 %
Otros	0 %	Otros	20 %	Otros	34 %

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

Reporting ESG

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	47 %
Medioambiental	32 %
Perfil de riesgo ESG	31 %

Leyenda en color: 0 – 20 – 40 – 60 – 80 – 100

5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG[1]

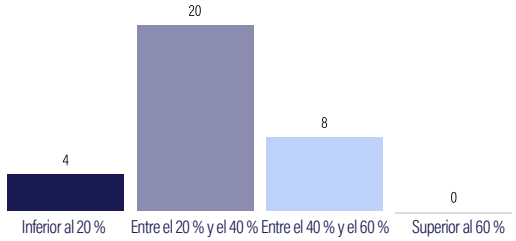
	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
Gecina	11 %	9 %	8 %	9 %
Merlin	9 %	27 %	2 %	10 %
Covivio	14 %	0 %	29 %	17 %
Deutsche Wohnen	22 %	25 %	12 %	19 %
Mercialys	14 %	43 %	18 %	21 %

5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG[1]

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
Inclusion	41 %	48 %	86 %	60 %
TAG	59 %	33 %	68 %	58 %
Retail Estates	18 %	62 %	85 %	54 %
Life Sciences	41 %	33 %	70 %	51 %
Unibail Rodamco	48 %	91 %	27 %	48 %

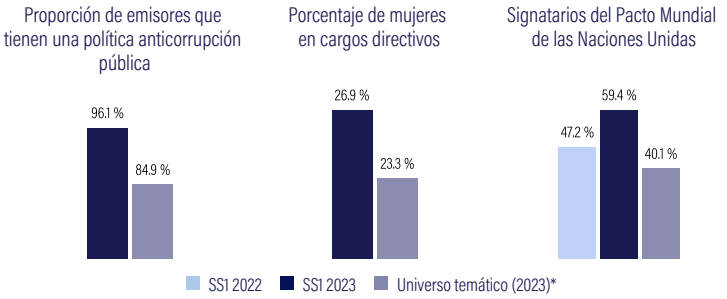
1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista supera el 80 % se excluyen del universo de inversión (cuanto más baja, mejor es la calificación ESG).

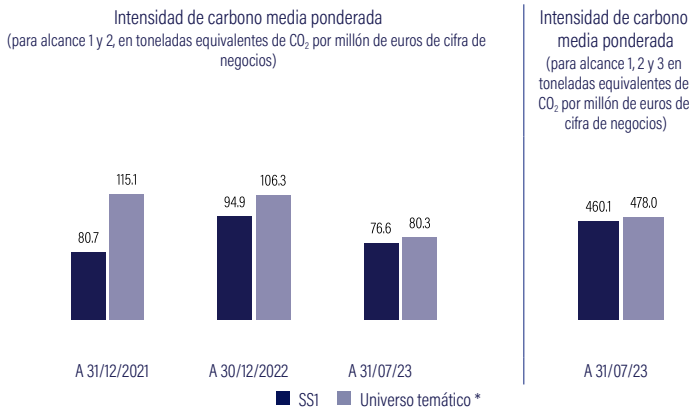
Distribución de calificaciones ESG[1] de los emisores de la cartera



(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 wed 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 Sélection 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 31/07/2023. 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 Sélection 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 agosto de 2023. 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.° GP07000042 - Tel.: 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY SAS | Sociedad de Gestión de Carteras autorizada por la AMF el 10 de julio de 2007 con el n.° GP07000042 | 338 826 332 R.C.S. de Évry | Código de actividad: 6630 Z | N.° IVA Intracomunitario: FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**

RM-SS1-082023-ES-1-872

SOFIDY
SELECTION 1
FCP
L'IMMOBILIER EUROPÉEN