

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP


Informe mensual

A 31 de agosto 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

Las señales esperanzadoras de normalización, tanto en el ámbito de la financiación como en el de las transacciones, deberían favorecer un aumento de las valoraciones de las sociedades inmobiliarias europeas.

Las sociedades inmobiliarias, en un mes de estabilidad, registraron en los últimos días del periodo un repunte del 8,9 % que fue especialmente notable en el segmento de inmuebles residenciales (29,3 % del índice a 31 de agosto). La subida se explica por las señales reiteradas de ralentización económica a ambos lados del Atlántico, con una inflación subyacente, excluyendo los efectos de la burbuja posterior al COVID, que en nuestra opinión se mantendrá mucho tiempo por encima del 2 %. Un entorno potencial de estanflación «moderada» siempre beneficia al sector inmobiliario (exposición coyuntural suavizada a lo largo del tiempo por la duración de los contratos de arrendamiento y la indexación de los alquileres). La disminución de posiciones vendedoras (el sector registraba el nivel más alto de vendedores en corto en términos absolutos) también ha sido un elemento positivo.

Tras unos resultados que ilustran el **fuerte crecimiento orgánico resultante de la indexación de los alquileres**, un **aumento controlado de los costes de financiación** (posibilitado por los vencimientos largos y la deuda en general a tipo fijo) y un **descenso moderado de las valoraciones** (excepto en inmuebles de oficinas de la periferia), **muy inferiores a lo que indicarían las valoraciones bursátiles** (32 % de descuento sobre los últimos datos de activos netos publicados, es decir, 19 % de descenso inducido por el valor de los activos según datos de Kempen), el punto de partida parece sólido.

En cuanto a la financiación, observamos con interés el **inicio de la reapertura de los mercados de bonos** (emisiones recientes de las compañías suecas Castellum y Fabegre) mientras que **el acceso al crédito bancario continúa abierto** (nueva deuda hipotecaria de Unibail-Rodamco-Westfield por 925 M. USD en Westfield Century City, uno de sus centros emblemáticos en Estados Unidos, o 790 mil EUR de deudas garantizadas suscritas por Aroundtown en el semestre con un diferencial medio de 140 p.b.).

Por otra parte, creemos que **las transacciones físicas tocaron suelo en el primer semestre** (65.000 M. de inversiones en Europa, equivalentes a un 61 % de descenso interanual, según Savills Research). Nos basamos en las declaraciones más optimistas de algunas sociedades cotizadas que apuntan a que estamos cerca de los niveles de equilibrio de los tipos y que vuelven a plantearse la posibilidad de invertir. En este sentido, señalamos que Vonovia, la principal empresa del sector residencial alemán, ha anunciado que es posible que abra el capital de un nuevo grupo de activos por un importe aproximado al de la transacción de Südewo del segundo trimestre (1.000 M. EUR), y que Aldi Süd ha adquirido 76 de sus tiendas a Pimco Real Estate por 240 M. EUR, lo que refleja un tipo de capitalización de los alquileres del 6 % (fuente: ReactNews).

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 1 de septiembre 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, C et GI <table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td style="background-color: #f08080;">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*

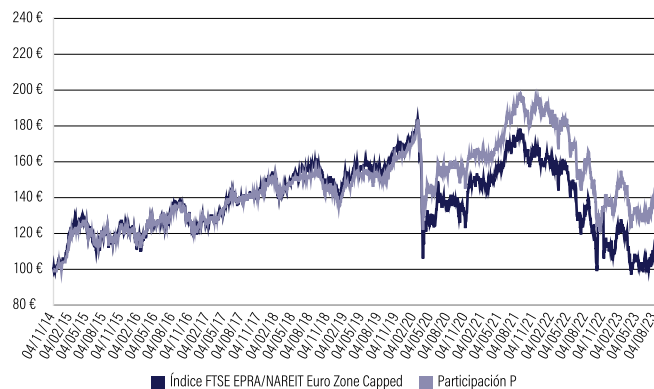
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	-11,1 %	-7,0 %	-8,1 %	-6,7 %	-7,2 %
Volatilidad	28,1 %	23,1 %	23,0 %	23,0 %	23,0 %
Ratio de Sharpe	-	-0,40	-0,45	-0,39	-0,41
Tracking error (riesgo relativo)	-	6,5 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Alfa	-	1,5 %	0,5 %	1,8 %	1,3 %
Beta	-	0,81	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 31 de agosto 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	+37,1 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %	+2,3 %	+6,5 %	-0,6 %						+2,7 %	
Índice	+9,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %						+0,6 %	
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	137,09							137,09
Participación I	+49,9 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %							+3,4 %
Índice	+9,9 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %							+0,6 %
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	1.499,37							1.499,37
Participación GI	-3,9 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %							+3,7 %
Índice	-30,2 %	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %							+0,6 %
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	9.611,28							9.611,28
Participación C	-5,3 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %							+3,3 %
Índice	-29,7 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %							+0,6 %
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	94,69							94,69

(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 AGOSTO DE 2023

	Fondo	Índice
VONOVIA SE	9,92 %	11,41 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,60 %	8,13 %
KLEPIERRE	8,40 %	7,27 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	5,61 %	5,70 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI	4,74 %	3,93 %
LEG IMMOBILIEN AG	4,49 %	4,72 %
GECINA NOMINATIVE	4,34 %	8,57 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	4,10 %	2,66 %
COVIVIO SA	3,62 %	3,69 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	3,48 %	1,90 %

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 AGOSTO DE 2023

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	11.652,8	507.649,5	6.266,2	9.664,5
Valor liquidativo (€)	1.499,37	137,09	9.611,28	94,69
Patrimonio neto (€)	148.210.628			

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

Divisas (incluido efectivo)	Sector ⁽¹⁾		Geografía ⁽¹⁾		
Euro	82 %	Comercio	31 %	Alemania	23 %
Libra esterlina	12 %	Vivienda	23 %	Francia	20 %
Dólar estadounidense	4 %	Logística	14 %	Reino Unido	12 %
Corona sueca	2 %	Oficinas	12 %	España	11 %
Otros	0 %	Otros	20 %	Otros	34 %

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.



5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
GECINA	11 %	9 %	8 %	9 %
MERLIN PROPERTIES	9 %	27 %	2 %	10 %
COVIVIO	14 %	0 %	29 %	17 %
DEUTSCHE WOHNEN	22 %	25 %	12 %	19 %
KLEPIERRE	14 %	43 %	17 %	21 %

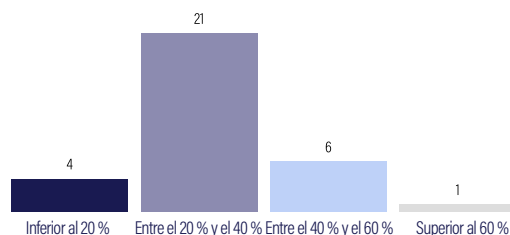
5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
INCLUSIO	41 %	48 %	86 %	60 %
TAG	59 %	33 %	68 %	57 %
UNIBAIL-RODAMCO	48 %	91 %	27 %	48 %
SAFESTORE HOLDINGS	11 %	86 %	59 %	45 %
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	9 %	77 %	62 %	44 %

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).

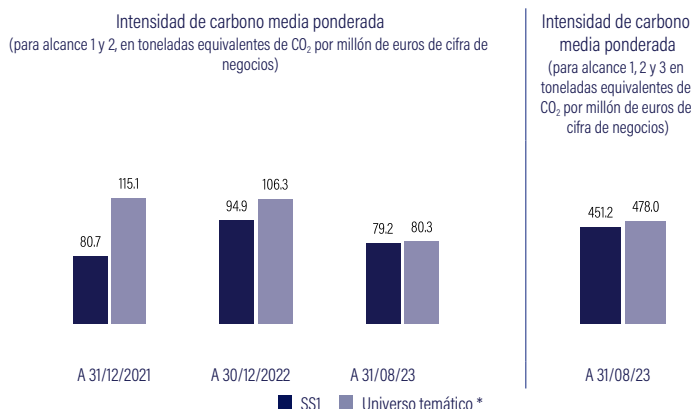
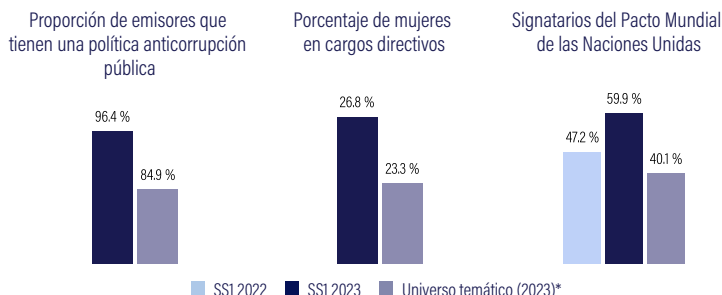
Reporting ESG

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 1 514 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 31/08/2023. 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 septiembre 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.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 Évry | Código de actividad: 6630 Z | N.º IVA Intracomunitario: FR 03 338 826 332 | 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex | Tel. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**

