

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP


Informe mensual

A 29 de septiembre 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

PIEDRECITAS BLANCAS

El sector de las sociedades inmobiliarias cotizadas sigue presionado por la perspectiva del mantenimiento de unos tipos de interés altos a medio plazo y oscilando al ritmo de las declaraciones divergentes de los bancos centrales, aunque su baja valoración bursátil (34 % de descuento respecto a las tasaciones del 30 de junio de este año en la zona euro, según Kempen) proporciona margen de recuperación. A pesar de la aridez del paisaje, identificamos elementos reconfortantes como el acceso a financiación de las inmobiliarias, algunas transacciones realizadas y el rendimiento bursátil de emisores que hace posible la generación de crecimiento estructural significativo.

Aunque el mercado inmobiliario sigue caracterizándose por unos volúmenes bajos (2 000 M. EUR invertidos en Francia en el 3T que equivalen a un descenso del 74 %, con un descenso de 8 700 M. EUR en 9 meses o un 57 % según Immostat), en las últimas semanas se han producido transacciones notables, muchas de ellas mediante adquisición por el inquilino (venta del 101 Champs-Élysées por Gecina y del inmueble Anjou por Covivio, o la OPA de Nuween-Teachers sobre Self Storage Group Asa en Noruega con una prima del 67 % respecto al último precio en bolsa y la operación en marcha de Amazon (fuente: ReactNews) sobre un activo logístico que la compañía ocupa en Cataluña).

En cuanto a la financiación, cabe señalar dos colocaciones aceleradas de nuevas acciones realizadas con éxito para la empresa de inmuebles de uso sanitario Cofinimmo (167 M. EUR, con 6,6 % de descuento respecto a la última cotización bursátil) y la inmobiliaria británica de almacenes para uso privado Big Yellow (110 M. GBP, con un descuento de solo el 2,9 %), además de una confirmación que esperábamos desde hace meses: la continuidad del acceso de las inmobiliarias a los mercados de deuda, con dos emisiones importantes (500 M. EUR cada una) de Praemia Healthcare (antes, Icade Santé) y Carmila en el mes de septiembre. Algunas de esas emisiones reflejan las condiciones actuales (cupón del 5,5 % a 5 años en ambos casos), pero también dan testimonio del interés de los mercados por el segmento (sobre suscripción de las dos operaciones, 4,6x y 2,2x respectivamente).

En suma, las sociedades inmobiliarias de crecimiento pueden conseguir unas rentabilidades bursátiles muy dignas pese al entorno actual. Este es el caso de CTP, sociedad promotora por cuenta propia de grandes almacenes logísticos en Europa Central, en la que el fondo tiene posición y que sube un 29 % desde principios de año. Los objetivos que se ha marcado el Grupo para 2030 (20 millones de m² operativos frente a los 11 millones de m² actuales y 1.000 M. EUR de ingresos por alquileres frente a los 589 M. EUR de 2022) son ambiciosos y, al mismo tiempo, creíbles en opinión de los mercados, e incorporan un margen de desarrollo de cerca del 9,5 % y una rentabilidad de la inversión ajustada al riesgo estimada de más del 11 % anual, la más alta del sector en Europa (fuente: GreenStreet).

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 12/10/2023,

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 <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	0,1 %	2,9 %	1,8 %	3,3 %	2,7 %
Volatilidad	26,9 %	22,0 %	21,9 %	21,9 %	21,9 %
Ratio de Sharpe	-	0,02	-0,03	0,04	0,01
Tracking error (riesgo relativo)	-	6,4 %	6,4 %	6,3 %	6,4 %
Alfa	-	2,3 %	1,2 %	2,7 %	2,1 %
Beta	-	0,80	0,80	0,80	0,80

* 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 29 de septiembre 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	+31,3 %	-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 %	-4,2 %					-1,6 %
Índice	+5,3 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	131,33					131,33
Participación I	+43,8 %	-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 %	-4,1 %					-0,8 %
Índice	+5,3 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	1.437,61					1.437,61
Participación GI	-7,8 %	-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 %	-4,1 %					-0,6 %
Índice	-33,2 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	9.217,96					9.217,96
Participación C	-9,2 %	-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 %	-4,1 %					-1,0 %
Índice	-32,6 %	-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 %	-4,2 %					-3,6 %
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	90,77					90,77

(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 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

	Fondo	Índice
VONOVIA SE	9,20 %	10,60 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,52 %	5,97 %
KLEPIERRE	8,20 %	6,86 %
LEG IMMOBILIEN AG	5,18 %	7,95 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	4,65 %	2,74 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI	4,31 %	4,04 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3,92 %	3,84 %
COVIVIO SA	3,91 %	3,89 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES	3,67 %	1,96 %
GECINA NOMINATIVE	3,62 %	9,11 %

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 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	9 017,8	484 041,3	6 661,2	9 453,4
Valor liquidativo (€)	1 437,61	131,33	9 217,96	90,77
Patrimonio neto (€)	138 796 787			

6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾	Geografía ⁽¹⁾
Euro 83 %	Comercio 30 %	Alemania 25 %
Libra esterlina 11 %	Vivienda 24 %	Francia 19 %
Dólar estadounidense 4 %	Logística 13 %	Reino Unido 11 %
Corona sueca 2 %	Oficinas 12 %	España 11 %
Otros 0 %	Otros 21 %	Otros 34 %

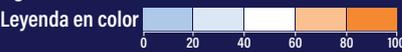
(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

Las evaluaciones ESG siguientes de los emisores de la cartera se obtienen de 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	20 %
social	45 %
Medioambiental	32 %
Perfil de riesgo ESG	30 %

Leyenda en color 

5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
MERLIN PROPERTIES	5 %	27 %	2 %	8 %
GECINA NOMINATIVE	11 %	9 %	8 %	9 %
COVIVIO SA	14 %	0 %	29 %	17 %
DEUTSCHE WOHNEN SE	22 %	25 %	12 %	19 %
CELLNEX TELECOM SA	30 %	22 %	12 %	21 %

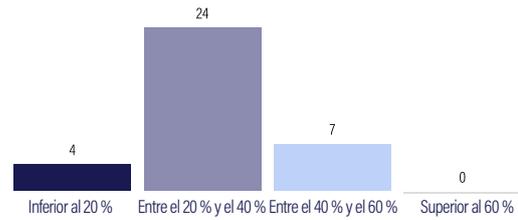
5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	60 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	59 %	33 %	68 %	58 %
UNIBAIL-RODAMCO	48 %	91 %	27 %	48 %
SAFESTORE HOLDINGS PLC	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).

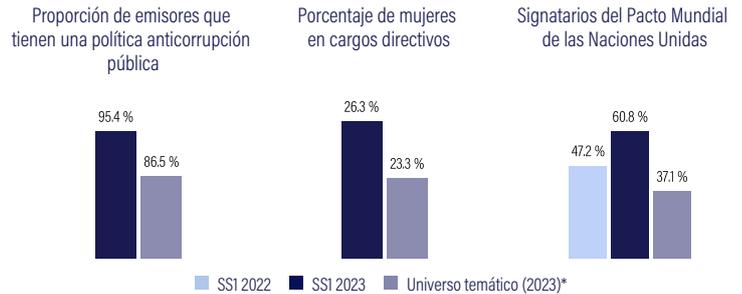
Reporting ESG

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

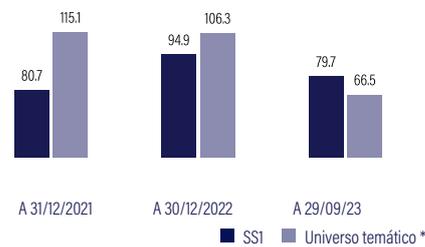


(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista supera el 80 % se excluyen del universo de inversión (cuanto más baja, mejor es la calificación ESG).

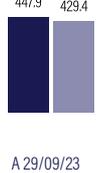
Medidas de impacto y Huella de carbono



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, informes anuales y sitios web de las empresas.
* Universo temático actualizado trimestralmente y formado por 1 804 valores a 29/09/2023. La tasa de cobertura del universo es del 93 % para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 85 % para el porcentaje de mujeres en cargos directivos y del 87 % 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 29/09/2023. 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 octubre 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

