



Informe mensual

A 30 de noviembre 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

ARDIENDO

El segmento de inmuebles cotizados de la zona euro subió un 12,8 % en noviembre, situando el repunte experimentado desde el mínimo anual del 25 de octubre en +24,3 % y registrando su movimiento más drástico desde 2009.

El inicio del reposicionamiento de la gestión generalista con vistas a 2024 y el cierre de una partida de ventas en descubierto sobre el sector incidieron en lo dramático del movimiento. En un contexto de ralentización más pronunciada de la que se descontaba por la inflación y el crecimiento económico, el desencadenante fue la anticipación por los mercados de un descenso de los tipos de interés de los bancos centrales de más de 100 puntos básicos el año que viene.

Creemos que la corrección podría continuar en las próximas semanas, mientras que las valoraciones permanecen moderadas a pesar del reciente repunte: aún a finales de noviembre, los inmuebles de la zona euro experimentaban un retroceso del 37 % respecto al cierre de 2021 y un descuento sobre los activos netos del 27 % (fuente: Kempen).

Por otra parte, la reciente bajada de tipos reduce ligeramente la presión sobre las operaciones de refinanciación que hace unas semanas parecían problemáticas por resultar con frecuencia más caras que el rendimiento implícito de los activos (medido por las cotizaciones).

Cabe señalar dos operaciones recientes que, en nuestra opinión, envían una señal especialmente positiva:

- el éxito de la emisión de 750 M. EUR de deuda verde a 7 años por Unibail, que confirma, después de la de Covivo de la semana previa, el regreso del apetito de los bonistas por la clase de activo (500 M. EUR previstos inicialmente por URW; >2.900 M. EUR de órdenes; margen reducido a 145 p.b. frente a la indicación inicial de 190 p.b.) y
- la adquisición por 74 M. EUR por Wereldhave de un centro comercial en la periferia de Ámsterdam, llevada a cabo en buenas condiciones (la operación aumentará el valor para los accionistas pese a la emisión de nuevos títulos realizada para financiarla), que apunta al regreso de las sociedades inmobiliarias a la senda del crecimiento (primera operación importante de Wereldhave desde 2015).

Por lo demás, esperamos que los inversores, tranquilizados por una mejor visibilidad de sus condiciones de financiación, reanimen un mercado de inversiones inmobiliarias directas que todavía permanece anémico en el tercer trimestre, lo que por sí mismo permitirá demostrar el carácter desmesurado de los descuentos actuales de las cotizaciones en relación con los activos netos inmobiliarios.

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 11/12/2023,

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 <div style="display: flex; gap: 5px;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div> </div>	

Eligible para Seguro de Vida Sí

Eligible para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones francés) No

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD*

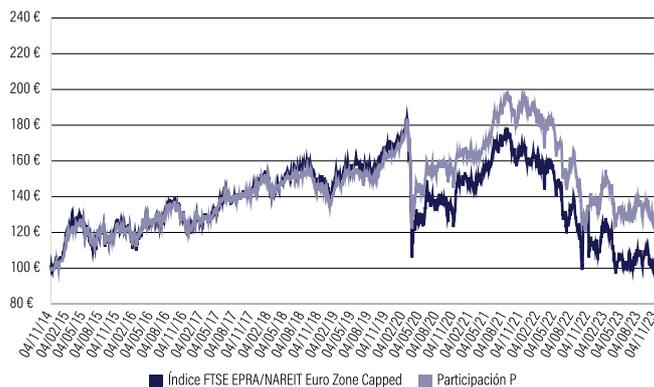
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	4,3 %	6,8 %	5,6 %	7,1 %	6,6 %
Volatilidad	26,5 %	22,2 %	22,2 %	22,2 %	22,2 %
Ratio de Sharpe	-	0,17	0,12	0,19	0,16
Tracking error (riesgo relativo)	-	5,3 %	5,3 %	5,3 %	5,3 %
Alfa	-	2,7 %	1,5 %	3,0 %	2,5 %
Beta	-	0,83	0,83	0,83	0,83

* 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 noviembre 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	+42,8 %	-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 %	-2,7 %	+11,8 %		+6,9 %
Índice	+15,0 %	-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 %	-3,1 %	+12,8 %		+5,3 %
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	137,89	137,09	131,33	127,79	142,81		142,81
Participación I	+56,6 %	-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 %	-2,6 %	+11,9 %		+8,0 %
Índice	+15,0 %	-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 %	-3,1 %	+12,8 %		+5,3 %
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	1.506,67	1.499,37	1.437,61	1.400,21	1.566,21		1.566,21
Participación GI	+0,5 %	-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 %	-2,6 %	+11,9 %		+8,4 %
Índice	-27,0 %	-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 %	-3,1 %	+12,8 %		+5,3 %
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	9.655,19	9.611,28	9.217,96	8.980,92	10.048,52		10.048,52
Participación C	-1,1 %	-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 %	-2,6 %	+11,8 %		+7,8 %
Índice	-26,4 %	-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 %	-3,1 %	+12,8 %		+5,3 %
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	95,17	94,69	90,77	88,40	98,86		98,86

(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 NOVIEMBRE DE 2023

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,89 %	6,84 %
KLEPIERRE	7,15 %	6,26 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	6,30 %	3,18 %
VONOVIA SE	6,18 %	10,88 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI	5,32 %	4,30 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,46 %	3,87 %
COVIVIO SA	4,43 %	3,80 %
LEG IMMOBILIEN AG	3,49 %	7,83 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES	3,43 %	1,83 %
AEDIFICA SA	3,38 %	1,57 %

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 NOVIEMBRE DE 2023

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	8.668,0	475.896,1	6.180,7	9.274,6
Valor liquidativo (€)	1.566,21	142,81	10.048,52	98,86
Patrimonio neto (€)	144.565.477			

6. EXPOSICIÓN DE LA CARTERA A 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾	Geografía ⁽¹⁾
Euro 81 %	Comercio 30 %	Alemania 22 %
Libra esterlina 11 %	Vivienda 20 %	Francia 18 %
Dólar estadounidense 4 %	Logística 15 %	Reino Unido 12 %
Corona sueca 2 %	Oficinas 11 %	España 11 %
Otros 2 %	Otros 24 %	Otros 37 %

(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	18 %
social	46 %
Medioambiental	30 %
Perfil de riesgo ESG	28 %

Legenda en color 

5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

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

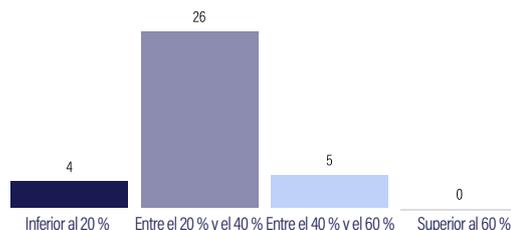
5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	60 %
TAG IMMOBILIEN	59 %	33 %	68 %	58 %
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	23 %	62 %	56 %	44 %
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	9 %	77 %	62 %	44 %
EQUINIX INC	11 %	71 %	55 %	41 %

(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).

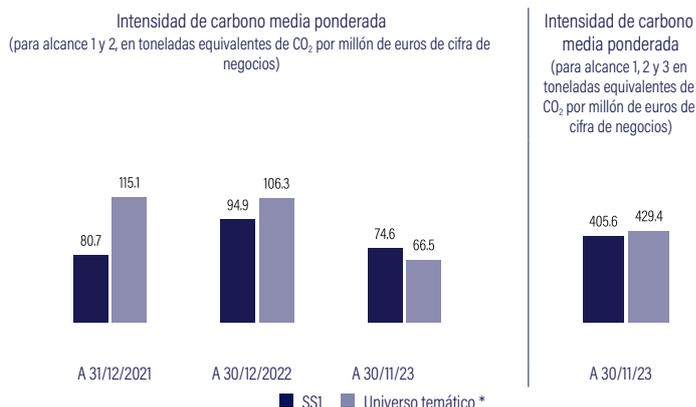
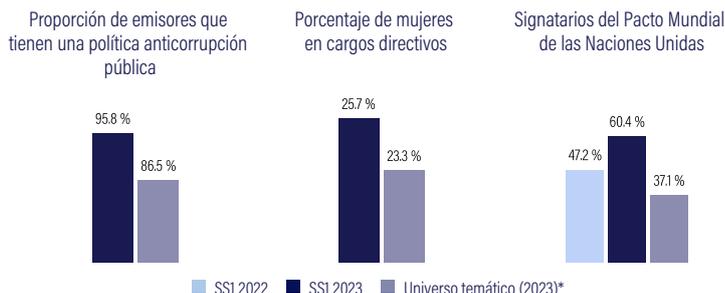
Reporting ESG

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 1 804 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 30/11/2023. 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 diciembre 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

