



Informe mensual

A 29 de diciembre 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

2023: la remontada

El segmento de inmuebles cotizados de la zona euro terminó el año con un avance del 15,4%. El repunte general observado en las últimas semanas (+30,5 % desde el mínimo del 25 de octubre), inédito por su amplitud, responde a una distensión de los tipos largos vinculada a las expectativas de una reducción importante de los tipos de referencia por los bancos centrales en 2024.

El fondo Sofidy Selection 1, por su parte, avanzó un 14,6* % (participación P) en 2023. **En cinco años**, con una subida media anual de 2,44 % (participación P), **se mantiene claramente a la cabeza de su categoría** (fuente: Morningstar).

Los principales determinantes de la rentabilidad del año fueron la sobreexposición en **TAG Immobilien** (favorecida por el descenso de los tipos y una exposición positiva a la vivienda en Polonia) y **Unibail-Rodamco** (vuelta del consumo a los niveles anteriores al COVID y reaparición de reversiones positivas en las transacciones de alquileres), y nuestras posiciones en **Aedifica** (regreso al título durante el año en vista de una valoración que, a nuestro parecer, tenía en cuenta adecuadamente los riesgos de arrendamiento potenciales) y **Unite** (continuidad de una dinámica favorable en los alquileres de estudiantes y estructura financiera sólida).

Por otra parte, el fondo se vio perjudicado por su **infraexposición neta a oficinas** (Gecina, Inmobiliaria Colonial, Icade) y a los dos principales actores de la vivienda alemana (**Vonovia** y **LEG Immobilien**).

El reposicionamiento de la gestión generalista en inmuebles cotizados debería continuar durante este inicio del año, mientras que las valoraciones continúan siendo moderadas incluso después del reciente repunte: a finales de diciembre de 2023, los inmuebles cotizados de la zona euro todavía registraban un retroceso del 22,2 % respecto a finales de 2021 y un descuento sobre los activos netos del 21 % (fuente: Kempen).

Después, todo dependerá de cómo ajusten los mercados sus previsiones de distensión de los tipos de interés, ya algo ambiciosas en nuestra opinión, y de la reactivación del mercado de inversión, que puede devolver realismo a los valores, establecer una discriminación por subsegmentos y, de ese modo, demostrar lo excesivo de algunos descuentos bursátiles.

* Las rentabilidades históricas no garantizan rentabilidades futuras

Terminado de redactar el 02/01/2024,

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 <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*

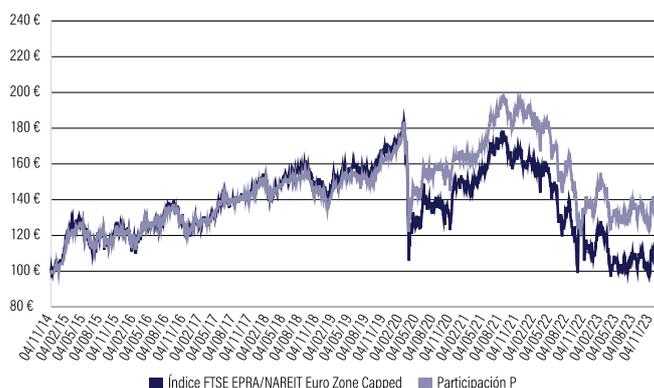
En 12 meses consecutivos	Índice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Rentabilidad	15,4 %	15,8 %	14,6 %	16,2 %	15,6 %
Volatilidad	26,0 %	21,9 %	21,8 %	21,8 %	21,8 %
Ratio de Sharpe	-	0,58	0,52	0,60	0,57
Tracking error (riesgo relativo)	-	5,1 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Alfa	-	2,5 %	1,2 %	2,9 %	2,2 %
Beta	-	0,83	0,83	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 29 de diciembre 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	+53,0 %	-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 %	+7,1 %	+14,6 %
Índice	+26,1 %	-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 %	+9,6 %	+15,4 %
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	153,00	153,00

	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	+67,9 %	-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 %	-4,1 %	-2,6 %	+11,9 %	+7,2 %	+15,8 %
Índice	+26,1 %	-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 %	+9,6 %	+15,4 %
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	1.679,42	1.679,42

	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	+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 %	-2,6 %	+11,9 %	+7,3 %	+16,2 %
Índice	-20,0 %	-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 %	+9,6 %	+15,4 %
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	10.777,85	10.777,85

	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	+6,0 %	-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 %	+7,2 %	+15,6 %
Índice	-19,3 %	-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 %	+9,6 %	+15,4 %
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	105,99	105,99

(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 DICIEMBRE DE 2023

	Fondo	Índice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	10,00 %	9,02 %
KLEPIERRE	7,40 %	5,94 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	6,41 %	3,14 %
VONOVIA SE	6,31 %	10,19 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,86 %	3,96 %
COVIVIO SA	4,66 %	3,95 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,58 %	3,96 %
LEG IMMOBILIEN AG	3,83 %	7,28 %
AEDIFICA SA	3,62 %	3,88 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	3,44 %	1,47 %

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 DICIEMBRE DE 2023

	Participación I	Participación P	Participación GI	Participación C
Número de participaciones	9.582,4	485.731,8	5.298,4	16.358,9
Valor liquidativo (€)	1.679,42	153,00	10.777,85	105,99
Patrimonio neto (€)	149.251.853			

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

Divisas (incluido efectivo)	Sectores ⁽¹⁾	Geografía ⁽¹⁾
Euro 82 %	Comercio 31 %	Alemania 22 %
Libra esterlina 10 %	Vivienda 20 %	Francia 19 %
Dólar estadounidense 4 %	Logística 13 %	España 12 %
Corona sueca 2 %	Oficinas 11 %	Reino Unido 11 %
Otros 2 %	Otros 25 %	Otros 36 %

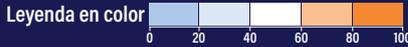
(1) Asignaciones determinadas por el gestor desglosando la actividad de las empresas de la cartera en diferentes sectores/zonas geográficas.

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	16 %
social	46 %
Medioambiental	30 %
Perfil de riesgo ESG	28 %



5 POSICIONES CON MEJOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5 %	27 %	2 %	8 %
COVIVIO SA	14 %	0 %	29 %	17 %
GECINA NOMINATIVE	18 %	14 %	23 %	19 %
SAFESTORE HOLDINGS PLC	9 %	29 %	26 %	20 %
KLEPIERRE	14 %	43 %	17 %	21 %

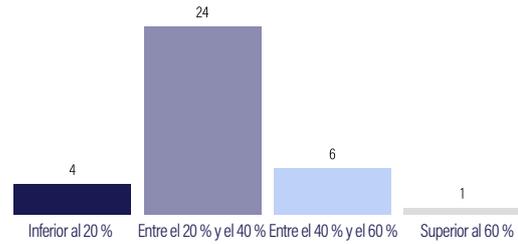
5 POSICIONES CON PEOR CALIFICACIÓN ESG⁽¹⁾

	Gobierno corporativo	Social	Medioambiental	Calificación ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	66 %
DEUTSCHE WOHNEN SE	13 %	38 %	100 %	53 %
LIFE SCIENCE REIT PLC	41 %	33 %	70 %	51 %
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	23 %	62 %	56 %	44 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	32 %	33 %	59 %	43 %

(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).

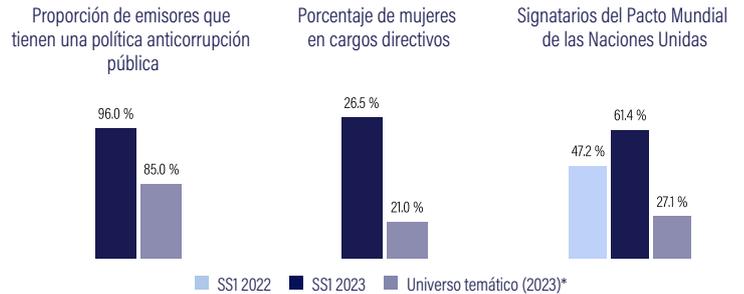
Reporting ESG

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

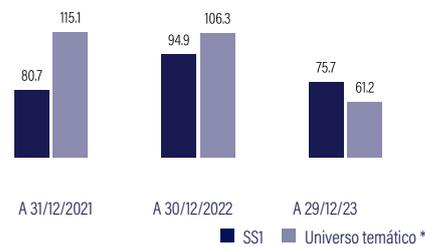


(1) La calificación ESG determina el perfil no financiero de las empresas (en términos de riesgo y oportunidades). Los valores cuya calificación ESG actual o prevista supera el 80 % se excluyen del universo de inversión (cuanto más baja, mejor es la calificación ESG).

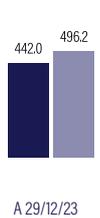
Medidas de impacto y Huella de carbono



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 1 424 valores a 31/12/2023. La tasa de cobertura del universo es del 92 % para signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del 87 % 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 29/12/2023. 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 enero de 2024. 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

