



# SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier investi en actions européennes et à thématique immobilière



# RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2019**

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



# SOMMAIRE

- ▶ **PROFIL ET PRÉSENTATION DE SOFIDY SÉLECTION 1** 5
- ▶ **INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES** 6

## 1.

### **RAPPORT DE GESTION** 7

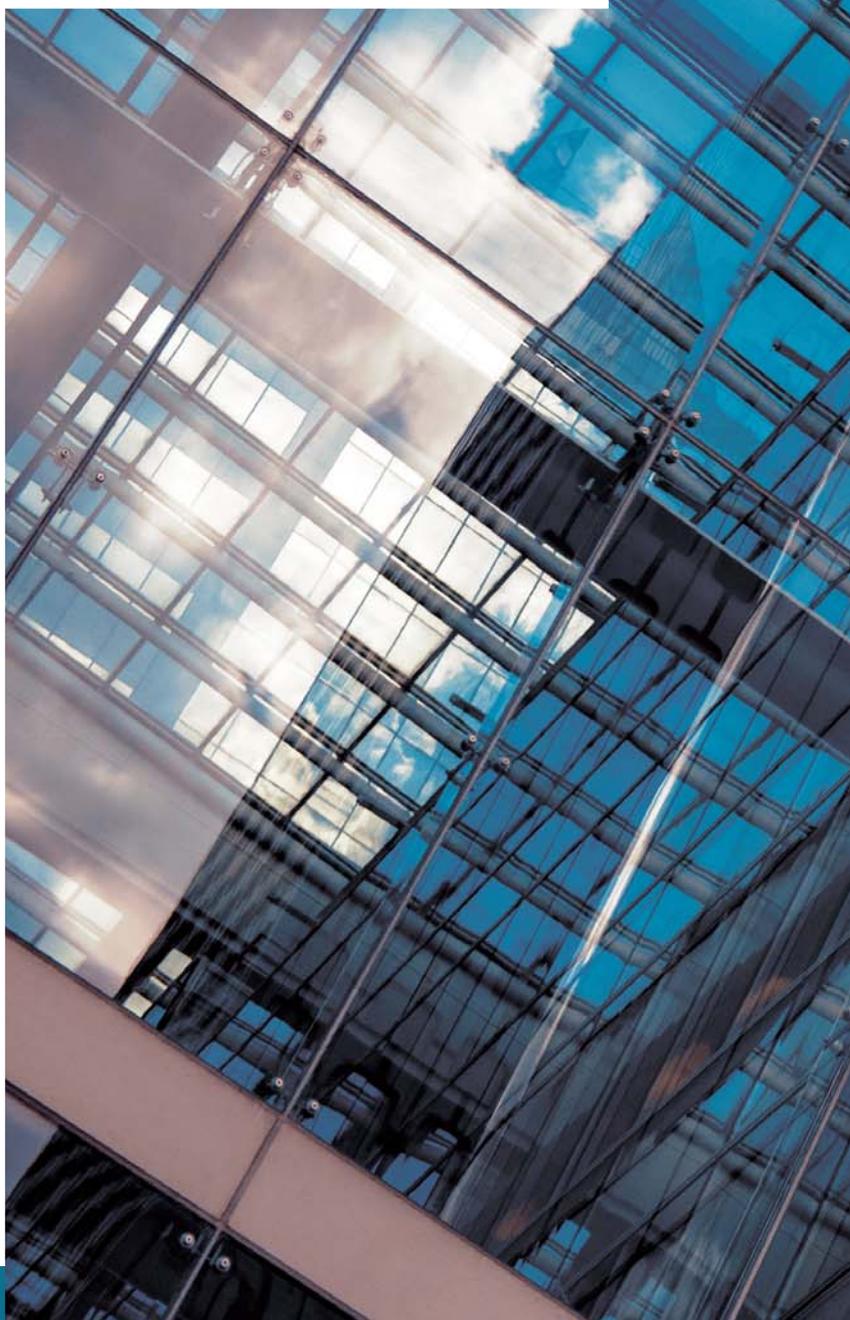
- 1.1 COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ ..... 8
- 1.2 PERFORMANCES ..... 8
- 1.3 AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ..... 9
- 1.4 PERSPECTIVES ..... 9

## 2.

### **COMPTES ANNUELS** 11

## 3.

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** 33





# PROFIL ET PRÉSENTATION DE SOFIDY SÉLECTION 1

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Dénomination du fonds : SOFIDY Sélection 1

Forme juridique : Fonds Commun de Placement (FCP)

État membre dans lequel l'OPCVM a été constitué : FCP de droit français

## ACTEURS

Société de Gestion : SOFIDY (303 square Champs Elysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy Cedex)

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10/07/2007 sous le n° GP-07000042

Dépositaire et conservateur : CACEIS BANK FRANCE (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Déléataire de la gestion comptable : CACEIS BANK FRANCE (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Centralisateur des ordres de Souscriptions et de Rachats par délégation de la Société de Gestion : CACEIS Bank France (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Commissaire aux comptes : KMPG Audit - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta - 92066 Paris la Défense, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.

## CLASSIFICATION

Le fonds est classé OPCVM « Actions des pays de l'Union européenne ».

## OBJECTIF DE GESTION

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne, l'indicateur de référence FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

## INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

L'indicateur de référence du FCP est l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis.

Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence, la pondération des valeurs en portefeuille est donc déterminée selon les convictions de l'équipe de gestion sans référence avec la pondération des valeurs de l'indicateur. En conséquence, l'évolution de la valeur liquidative de l'OPCVM peut donc s'écarter significativement de celle de l'indicateur.

# INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

## 1) MÉTHODE DE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La détermination du risque global s'effectue selon la méthode de calcul de l'engagement.

## 2) CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

Les informations relatives à la prise en compte dans la politique d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) sont disponibles sur le site de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

## 3) CONTRÔLE DES INTERMÉDIAIRES

La Société de Gestion a mis en place une politique de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties. Cette politique est disponible sur le site de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

## 4) FRAIS D'INTERMÉDIATION

Conformément à l'article 319-18 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et compte tenu du montant de frais d'intermédiation pour l'année 2019 inférieur au seuil de 500 000 €, la Société de Gestion n'a pas élaboré de compte rendu relatif aux frais d'intermédiation.

## 5) DROITS DE VOTE

Les droits de vote attachés aux titres détenus par le FCP sont exercés par la Société de Gestion, laquelle est seule habilitée à prendre les décisions conformément à la réglementation en vigueur. La politique de vote de la Société de Gestion peut être consultée au siège de la Société de Gestion et sur le site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) conformément à l'article 319-21 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## 6) INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement). La politique de rémunération est également disponible sur le site internet ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants/investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneur de risques...), soit 20,0 équivalents temps plein en 2019.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470 €.

## 7) INFORMATIONS SUR LES TECHNIQUES DE GESTION EFFICACE ET LES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PRÉSENTS DANS LE FONDS

### Nature des opérations utilisées

Aucune technique de gestion efficace n'a été utilisée au cours du premier exercice du FCP.

Au 31 décembre 2019, le FCP ne détient aucun instrument dérivé.

### Exposition

Néant.

### Identité des contreparties

Néant.

### Garanties financières reçues

Néant.

## 8) AUTRES INFORMATIONS

Au 31 décembre 2019, le FCP ne détient aucun instrument financier émis par les sociétés liées au groupe SOFIDY.

Au 31 décembre 2019, le FCP ne détient aucune part ou action d'OPCVM géré par la Société de Gestion.

## 9) CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

## 10) RETENUE À LA SOURCE

Les porteurs du FCP SOFIDY Sélection 1 sont informés que la Société de Gestion a demandé à certains états de l'Union européenne (Belgique, Espagne, Irlande, Italie) l'exonération des retenues à la source sur les dividendes versés par les valeurs mobilières détenues par le fonds.



# 1

## RAPPORT DE GESTION

|     |                               |   |     |  |   |
|-----|-------------------------------|---|-----|--|---|
| 1.1 | COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ ..... | 8 | 1.3 | AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ..... | 9 |
| 1.2 | PERFORMANCES .....            | 8 | 1.4 | PERSPECTIVES .....                         | 9 |

## 1.1 COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ

Toutes les parts de votre FCP SOFIDY Sélection 1 ont connu une forte progression en 2019 : une progression de +22,7 % pour la part P, de +23,8 % pour la part I, de +24,1 % pour la part GI et de +23,6 % pour la part C (soit une progression de +67,4 %, +75,6 % depuis la création des parts P et I en novembre 2014 et +11,7 % et +11,6 % depuis la création des parts GI et C en juillet 2018). L'indice sous-jacent FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped, dividendes nets réinvestis a quant à lui progressé de +22,2 % en 2019 ; ainsi l'ensemble des parts ont surperformé en 2019.

Après l'année 2018 où l'immobilier coté européen a enregistré une performance négative sous l'effet du recul des marchés d'actions, les bourses européennes signent toutes un millésime 2019 exceptionnel. La moyenne de la zone euro, mesurée par l'indice DJ Euro Stoxx 50, s'établit à +28,2 % contre -12,3 % en 2018. Cette forte hausse s'explique principalement par l'affaissement des marchés obligataires qui a forcé les investisseurs à se tourner vers les

marchés actions (aussi appelé l'effet T.I.N.A : *There Is No Alternative*). Cet effet a, à juste titre, favorisé l'investissement dans l'immobilier coté sur 2019.

La surperformance du FCP SOFIDY Sélection 1 en 2019 s'explique par les éléments suivants :

- une exposition modérée à son indice de référence (moins de 60 % au 31 décembre 2019) ;
- une nette sous pondération en valeurs de commerces (13,8 % vs 22,7 % pour l'indice) et en résidentiel allemand (18,2 % incluant 3,2 % à Berlin vs 33,5 % et 8,7 % pour l'indice) ;
- et une forte surpondération aux secteurs alternatifs : logistique (11,5 %), murs d'hôtels, actifs de santé, foncières technologiques, stockage pour les particuliers et résidences étudiantes (25,2 %).

## 1.2 PERFORMANCES

|                     | Valeurs liquidatives (€) |            |            |                 | Performance      |        |                |
|---------------------|--------------------------|------------|------------|-----------------|------------------|--------|----------------|
|                     | Création <sup>(1)</sup>  | 29/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019      | Depuis l'origine | 2018   | 2019           |
| Part I              | 1 000,00                 | 1 537,78   | 1 418,60   | <b>1 755,60</b> | +75,6 %          | -7,8 % | <b>+23,8 %</b> |
| Part P              | 100,00                   | 149,53     | 136,43     | <b>167,41</b>   | +67,4 %          | -8,8 % | <b>+22,7 %</b> |
| Indice de référence | 3 089,49                 | 4 668,84   | 4 318,52   | <b>5 278,54</b> | +70,9 %          | -7,5 % | <b>+22,2 %</b> |

(1) Les parts I et P ont été créées au lancement du fonds le 04/11/2014.

|                     | Valeurs liquidatives (€) |            |            |                 | Performance      |         |                |
|---------------------|--------------------------|------------|------------|-----------------|------------------|---------|----------------|
|                     | Création <sup>(2)</sup>  | 29/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019      | Depuis l'origine | 2018    | 2019           |
| Part C              | 100,00                   | n.a.       | 90,32      | <b>111,60</b>   | +11,6 %          | -9,7 %  | <b>+23,6 %</b> |
| Indice de référence | 4 825,58                 | 4 668,84   | 4 318,52   | <b>5 278,54</b> | +70,9 %          | -10,5 % | <b>+22,2 %</b> |

(2) Les parts C ont été créées le 19/07/2018.

|                     | Valeurs liquidatives (€) |            |            |                  | Performance      |         |                |
|---------------------|--------------------------|------------|------------|------------------|------------------|---------|----------------|
|                     | Création <sup>(3)</sup>  | 29/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019       | Depuis l'origine | 2018    | 2019           |
| Part GI             | 10 000,00                | n.a.       | 9 006,08   | <b>11 172,72</b> | +11,7 %          | -9,9 %  | <b>+24,1 %</b> |
| Indice de référence | 4 865,53                 | 4 668,84   | 4 318,52   | <b>5 278,54</b>  | +70,9 %          | -11,2 % | <b>+22,2 %</b> |

(3) Les parts GI ont été créées le 26/07/2018.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## 1.3 AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Il n'y pas eu d'autre évènement marquant au cours de l'exercice.

## 1.4 PERSPECTIVES

Face aux incertitudes liées à la situation sanitaire mondiale, et au-delà des apparences, l'immobilier devrait continuer à jouer pleinement son rôle de refuge pour les épargnants. Notre conviction se fonde sur les niveaux actuels qui sont un point d'entrée fort sur le secteur revenu en termes de valorisation (à 34 % de décote sur les valeurs d'actifs spots et 13X les cash-flows estimés pour l'année en cours, source UBS) sur ses plus bas de 2009 ou de 1990 alors que la situation financière est beaucoup plus solide qu'à l'époque et que les sources de financement bancaires demeurent ouvertes. La volatilité des marchés constitue en outre un avantage pour nous renforcer sur les segments de résistance que nous avons retenus (logements, bureaux dans les zones centrales des grandes métropoles européennes et entrepôts logistiques).

Face à ce contexte économique, votre fonds entend adopter la stratégie suivante :

- conserver une capacité d'investissement significative pour profiter de la volatilité des marchés. À cet égard, votre fonds dispose d'un niveau de liquidités supérieur à 12 % de son actif net fin mars permettant de pratiquer une gestion active de votre fonds ;

- investir sans précipitation dans des valeurs solides au plan financier (en tenant compte de l'échéancier des dettes et de la couverture des charges financières par le résultat des activités locatives) et offrant une visibilité (en termes de valorisation et de perspective de recouvrement locatif) dans un environnement actuel qui en est cruellement dépourvu ;
- privilégier le logement (clef en période de confinement), la logistique (rareté des emplacements disponibles, caractère stratégique des circuits de distribution, marché de l'investissement encore actif), les foncières de *data centers* (dont l'activité croît avec la distanciation sociale), et, dans une moindre mesure, les bureaux dans les centres des grandes métropoles (et uniquement ceux-là, qui concentrent les entreprises ayant une forte capacité de continuer de payer leurs loyers) sont à privilégier.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne.

1

2

3



# 2

## COMPTES ANNUELS

## BILAN ACTIF AU 31/12/2019 EN EUR

|  | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Immobilisations nettes</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Dépôts</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Instruments financiers</b>  | <b>86 919 972,18</b> | <b>50 468 462,25</b> |
| <b>Actions et valeurs assimilées</b>   | <b>86 919 972,18</b> | <b>50 468 462,25</b> |
| Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé  | 86 919 972,18        | 50 468 462,25        |
| Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Obligations et valeurs assimilées</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé  | 0,00                 | 0,00                 |
| Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Titres de créances</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé   | 0,00                 | 0,00                 |
| <i>Titres de créances négociables</i>  | <i>0,00</i>          | <i>0,00</i>          |
| <i>Autres titres de créances</i>   | <i>0,00</i>          | <i>0,00</i>          |
| Non négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Organismes de placement collectif</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE                                  | 0,00                 | 0,00                 |
| Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés         | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres organismes non européens  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Opérations temporaires sur titres</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Créances représentatives de titres reçus en pension  | 0,00                 | 0,00                 |
| Créances représentatives de titres prêtés  | 0,00                 | 0,00                 |
| Titres empruntés   | 0,00                 | 0,00                 |
| Titres donnés en pension   | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres opérations temporaires  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Instruments financiers à terme</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Opérations sur un marché réglementé ou assimilé  | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres opérations  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Autres instruments financiers</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Créances</b>  | <b>531 348,64</b>    | <b>385 648,32</b>    |
| <b>Opérations de change à terme de devises</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Autres</b>  | <b>531 348,64</b>    | <b>385 648,32</b>    |
| <b>Comptes financiers</b>  | <b>3 386 648,37</b>  | <b>4 253 912,35</b>  |
| <b>Liquidités</b>  | <b>3 386 648,37</b>  | <b>4 253 912,35</b>  |
| <b>Total de l'actif</b>  | <b>90 837 969,19</b> | <b>55 108 022,92</b> |

**BILAN PASSIF AU 31/12/2019 EN EUR**

|  | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Capitaux propres</b>  |                      |                      |
| <b>Capital</b>   | <b>88 894 511,30</b> | <b>52 450 458,98</b> |
| Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)                | 0,00                 | 0,00                 |
| Report à nouveau (a)   | 0,00                 | 0,00                 |
| Plus et moins-values nettes de l'exercice (a, b)                           | 419 719,61           | 1 798 287,80         |
| <b>Résultat de l'exercice (a, b)</b>                                       | <b>1 014 667,06</b>  | <b>616 290,38</b>    |
| <b>Total des capitaux propres (= Montant représentatif de l'actif net)</b> | <b>90 328 897,97</b> | <b>54 865 037,16</b> |
| <b>Instruments financiers</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Opérations de cession sur instruments financiers</b>                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Opérations temporaires sur titres</b>                                   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Dettes représentatives de titres donnés en pension                         | 0,00                 | 0,00                 |
| Dettes représentatives de titres empruntés                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres opérations temporaires  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Instruments financiers à terme</b>                                      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Opérations sur un marché réglementé ou assimilé                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres opérations  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Dettes</b>  | <b>509 071,22</b>    | <b>242 985,76</b>    |
| <b>Opérations de change à terme de devises</b>                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Autres</b>  | <b>509 071,22</b>    | <b>242 985,76</b>    |
| <b>Comptes financiers</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Concours bancaires courants</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Emprunts</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Total du passif</b>   | <b>90 837 969,19</b> | <b>55 108 022,92</b> |

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

**HORS-BILAN AU 31/12/2019 EN EUR**

|   | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------|------------|
| <b>Opérations de couverture</b>                 |            |            |
| Engagement sur marchés réglementés ou assimilés |            |            |
| Engagement sur marché de gré à gré              |            |            |
| Autres engagements                              |            |            |
| <b>Autres opérations</b>                        |            |            |
| Engagement sur marchés réglementés ou assimilés |            |            |
| Engagement sur marché de gré à gré              |            |            |
| Autres engagements                              |            |            |

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2019 EN EUR**

|   | 31/12/2019          | 31/12/2018          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Produits sur opérations financières</b>                      |                     |                     |
| Produits sur dépôts et sur comptes financiers                   | 0,00                | 0,00                |
| Produits sur actions et valeurs assimilées                      | 1 992 222,53        | 1 661 218,21        |
| Produits sur obligations et valeurs assimilées                  | 0,00                | 0,00                |
| Produits sur titres de créances                                 | 0,00                | 0,00                |
| Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres     | 0,00                | 0,00                |
| Produits sur instruments financiers à terme                     | 0,00                | 0,00                |
| Autres produits financiers                                      | 0,00                | 0,00                |
| <b>Total (1)</b>  | <b>1 992 222,53</b> | <b>1 661 218,21</b> |
| <b>Charges sur opérations financières</b>                       |                     |                     |
| Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres      | 0,00                | 0,00                |
| Charges sur instruments financiers à terme                      | 0,00                | 0,00                |
| Charges sur dettes financières                                  | 13 007,67           | 9 435,25            |
| Autres charges financières                                      | 0,00                | 0,00                |
| <b>Total (2)</b>  | <b>13 007,67</b>    | <b>9 435,25</b>     |
| <b>Résultat sur opérations financières (1 - 2)</b>              | <b>1 979 214,86</b> | <b>1 651 782,96</b> |
| Autres produits (3)   | 0,00                | 0,00                |
| Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)            | 1 265 229,13        | 846 495,16          |
| <b>Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)</b> | <b>713 985,73</b>   | <b>805 287,80</b>   |
| Régularisation des revenus de l'exercice (5)                    | 300 681,33          | -188 997,42         |
| Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)         | 0,00                | 0,00                |
| <b>Résultat (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)</b>                         | <b>1 014 667,06</b> | <b>616 290,38</b>   |

## ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### 1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus .

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en EURO.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

#### Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

#### **Dépôts :**

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

#### **Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :**

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

#### **Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :**

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

#### **Titres de créances négociables :**

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;

TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

### **OPC détenus :**

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

### **Opérations temporaires sur titres :**

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

### **Instruments financiers à terme :**

#### *Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :*

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

#### *Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :*

### **Les swaps :**

Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

### **Engagements Hors Bilan :**

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

### **Frais de gestion**

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion sont intégralement versés à la société de gestion qui prend en charge l'ensemble des frais de fonctionnement des OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction.

Le taux appliqué sur la base de l'actif net est de

- 2,20 % TTC sur la part P
- 1,10 % TTC sur la part I
- 0,75 % TTC sur la part GI
- 1,30 % TTC sur la part C

Le calcul de la commission de surperformance s'applique séparément au niveau de chaque part.

Le supplément de performance auquel s'applique le taux de 20% TTC est égal à la différence entre :

- l'actif net de la part avant frais de gestion variables (mais net de frais de gestion fixes)
- la valeur d'un actif de référence théorique ayant réalisé une performance égale à celle de l'indicateur de référence (FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis) depuis la dernière clôture de l'exercice et enregistrant les mêmes variations liées aux souscriptions / rachats que l'OPCVM.

## Affectation des sommes distribuables

### **Définition des sommes distribuables :**

Les sommes distribuables sont constituées par :

### **Le résultat :**

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts. Il est augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

### **Les Plus et Moins-values :**

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

### **Modalités d'affectation des sommes distribuables :**

| <b>Sommes Distribuables</b>                           | <b>Parts P,I, GI et C</b> |
|---|---------------------------|
| Affectation du résultat net                           | Capitalisation            |
| Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées | Capitalisation            |

**2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2019 EN EUR**

|   | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Actif net en début d'exercice</b>  | <b>54 865 037,16</b> | <b>41 314 332,18</b> |
| Souscriptions (y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC)    | 42 409 993,30        | 41 049 827,74        |
| Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)           | -20 710 451,57       | -22 843 981,77       |
| Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers                    | 2 675 801,06         | 3 040 166,26         |
| Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers                   | -2 248 685,44        | -1 055 629,45        |
| Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme                      | 0,00                 | 0,00                 |
| Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme                     | 0,00                 | 0,00                 |
| Frais de transactions   | -92 607,89           | -110 672,49          |
| Différences de change   | 291 161,49           | 114 944,84           |
| Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers | 12 424 664,13        | -7 449 237,95        |
| Différence d'estimation exercice N  | 9 571 078,24         | -2 853 585,89        |
| Différence d'estimation exercice N-1  | 2 853 585,89         | -4 595 652,06        |
| Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme   | 0,00                 | 0,00                 |
| Différence d'estimation exercice N  | 0,00                 | 0,00                 |
| Différence d'estimation exercice N-1  | 0,00                 | 0,00                 |
| Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes          | 0,00                 | 0,00                 |
| Distribution de l'exercice antérieur sur résultat                             | 0,00                 | 0,00                 |
| Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation                     | 713 985,73           | 805 287,80           |
| Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes    | 0,00                 | 0,00                 |
| Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat                       | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres éléments   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Actif net en fin d'exercice</b>  | <b>90 328 897,97</b> | <b>54 865 037,16</b> |

## 3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

## 3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ECONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

|   | Montant     | %           |
|---|-------------|-------------|
| <b>Actif</b>  |             |             |
| Obligations et valeurs assimilées                             |             |             |
| <b>TOTAL Obligations et valeurs assimilées</b>                | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| Titres de créances  |             |             |
| <b>TOTAL Titres de créances</b>                               | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Passif</b>   |             |             |
| Opérations de cession sur instruments financiers              |             |             |
| <b>TOTAL Opérations de cession sur instruments financiers</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Hors-bilan</b>   |             |             |
| Opérations de couverture                                      |             |             |
| <b>TOTAL Opérations de couverture</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| Autres opérations   |             |             |
| <b>TOTAL Autres opérations</b>                                | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

### 3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

|                                   | Taux fixe | %    | Taux variable | %    | Taux révisable | %    | Autres       | %    |
|-----------------------------------|-----------|------|---------------|------|----------------|------|--------------|------|
| <b>Actif</b>                      |           |      |               |      |                |      |              |      |
| Dépôts                            | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |
| Obligations et valeurs assimilées | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |
| Titres de créances                | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |
| Opérations temporaires sur titres | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |
| Comptes financiers                | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 3 386 648,37 | 3,75 |
| <b>Passif</b>                     |           |      |               |      |                |      |              |      |
| Opérations temporaires sur titres | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |
| Comptes financiers                | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |
| <b>Hors-bilan</b>                 |           |      |               |      |                |      |              |      |
| Opérations de couverture          | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |
| Autres opérations                 | 0,00      | 0,00 | 0,00          | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 0,00         | 0,00 |

### 3.3. VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

|                                   | < 3 mois     | %    | ]3 mois - 1 an] | %    | ]1 - 3 ans] | %    | ]3 - 5 ans] | %    | > 5 ans | %    |
|-----------------------------------|--------------|------|-----------------|------|-------------|------|-------------|------|---------|------|
| <b>Actif</b>                      |              |      |                 |      |             |      |             |      |         |      |
| Dépôts                            | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| Obligations et valeurs assimilées | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| Titres de créances                | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| Opérations temporaires sur titres | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| Comptes financiers                | 3 386 648,37 | 3,75 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| <b>Passif</b>                     |              |      |                 |      |             |      |             |      |         |      |
| Opérations temporaires sur titres | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| Comptes financiers                | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| <b>Hors-bilan</b>                 |              |      |                 |      |             |      |             |      |         |      |
| Opérations de couverture          | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |
| Autres opérations                 | 0,00         | 0,00 | 0,00            | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00        | 0,00 | 0,00    | 0,00 |

Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

### 3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

|  | SEK          |      | GBP          |      | USD          |      | Autres devises |      |
|--|--------------|------|--------------|------|--------------|------|----------------|------|
|  | Montant      | %    | Montant      | %    | Montant      | %    | Montant        | %    |
| <b>Actif</b>                                     |              |      |              |      |              |      |                |      |
| Dépôts   | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Actions et valeurs assimilées                    | 4 745 982,18 | 5,25 | 3 908 703,60 | 4,33 | 1 913 300,67 | 2,12 | 0,00           | 0,00 |
| Obligations et valeurs assimilées                | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Titres de créances                               | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| OPC  | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Opérations temporaires sur titres                | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Créances   | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Comptes financiers                               | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| <b>Passif</b>                                    |              |      |              |      |              |      |                |      |
| Opérations de cession sur instruments financiers | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Opérations temporaires sur titres                | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Comptes financiers                               | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| <b>Hors-bilan</b>                                |              |      |              |      |              |      |                |      |
| Opérations de couverture                         | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |
| Autres opérations                                | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00         | 0,00 | 0,00           | 0,00 |

### 3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

|                                  | 31/12/2019        |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>Créances</b>                  |                   |
| Souscriptions à recevoir         | 483 477,61        |
| Coupons et dividendes en espèces | 47 871,03         |
| <b>Total des créances</b>        | <b>531 348,64</b> |
| <b>Dettes</b>                    |                   |
| Rachats à payer                  | 12 255,73         |
| Frais de gestion                 | 321 222,18        |
| Frais de gestion variable        | 175 593,31        |
| <b>Total des dettes</b>          | <b>509 071,22</b> |

### 3.6. CAPITAUX PROPRES

#### 3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

|                                     | En parts    | En montant    |
|-------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Sofidy Selection 1 P-C</b>       |             |               |
| Parts souscrites durant l'exercice  | 135 560,076 | 21 203 931,51 |
| Parts rachetées durant l'exercice   | -48 432,898 | -7 396 851,60 |
| Solde net des souscriptions/rachats | 87 127,178  | 13 807 079,91 |
| <b>Sofidy Selection 1 GI-C</b>      |             |               |
| Parts souscrites durant l'exercice  | 1 131,867   | 12 390 404,63 |
| Parts rachetées durant l'exercice   | -530,348    | -5 823 969,26 |
| Solde net des souscriptions/rachats | 601,519     | 6 566 435,37  |
| <b>Sofidy Selection 1 C-C</b>       |             |               |
| Parts souscrites durant l'exercice  | 9 411,237   | 963 702,61    |
| Parts rachetées durant l'exercice   | -8 754,501  | -886 546,65   |
| Solde net des souscriptions/rachats | 656,736     | 77 155,96     |
| <b>Sofidy Selection 1 I-C</b>       |             |               |
| Parts souscrites durant l'exercice  | 4 875,594   | 7 851 954,55  |
| Parts rachetées durant l'exercice   | -4 125,814  | -6 603 084,06 |
| Solde net des souscriptions/rachats | 749,780     | 1 248 870,49  |

#### 3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

|                                       | En montant  |
|---------------------------------------|-------------|
| <b>Sofidy Selection 1 GI-C</b>        |             |
| Commissions de rachat acquises        | 0,00        |
| Commissions de souscription acquises  | 0,00        |
| <b>Total des commissions acquises</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Sofidy Selection 1 P-C</b>         |             |
| Commissions de rachat acquises        | 0,00        |
| Commissions de souscription acquises  | 0,00        |
| <b>Total des commissions acquises</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Sofidy Selection 1 C-C</b>         |             |
| Commissions de rachat acquises        | 0,00        |
| Commissions de souscription acquises  | 0,00        |
| <b>Total des commissions acquises</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Sofidy Selection 1 I-C</b>         |             |
| Commissions de rachat acquises        | 0,00        |
| Commissions de souscription acquises  | 0,00        |
| <b>Total des commissions acquises</b> | <b>0,00</b> |

**3.7.FRAIS DE GESTION**

|                                       | <b>31/12/2019</b> |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Sofidy Selection 1 P-C</b>         |                   |
| Commissions de garantie               | 0,00              |
| Frais de gestion fixes                | 782 779,78        |
| Pourcentage de frais de gestion fixes | 2,20              |
| Frais de gestion variables            | 45 985,29         |
| Rétrocessions des frais de gestion    | 0,00              |
| <b>Sofidy Selection 1 GI-C</b>        |                   |
| Commissions de garantie               | 0,00              |
| Frais de gestion fixes                | 77 468,86         |
| Pourcentage de frais de gestion fixes | 0,75              |
| Frais de gestion variables            | 49 000,53         |
| Rétrocessions des frais de gestion    | 0,00              |
| <b>Sofidy Selection 1 I-C</b>         |                   |
| Commissions de garantie               | 0,00              |
| Frais de gestion fixes                | 191 009,53        |
| Pourcentage de frais de gestion fixes | 1,10              |
| Frais de gestion variables            | 70 659,23         |
| Rétrocessions des frais de gestion    | 0,00              |
| <b>Sofidy Selection 1 C-C</b>         |                   |
| Commissions de garantie               | 0,00              |
| Frais de gestion fixes                | 38 377,65         |
| Pourcentage de frais de gestion fixes | 1,30              |
| Frais de gestion variables            | 9 948,26          |
| Rétrocessions des frais de gestion    | 0,00              |

### **3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES**

#### **3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :**

**Néant**

#### **3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :**

**Néant**

**3.9. AUTRES INFORMATIONS****3.9.1. Valeur actuelle des titres faisant l'objet d'une acquisition temporaire**

|                               | <b>31/12/2019</b> |
|-------------------------------|-------------------|
| Titres pris en pension livrée | 0,00              |
| Titres empruntés              | 0,00              |

**3.9.2. Valeur actuelle des titres constitutifs de dépôts de garantie**

|  | <b>31/12/2019</b> |
|--|-------------------|
| Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine | 0,00              |
| Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan                | 0,00              |

**3.9.3. Instruments financiers du groupe détenus en portefeuille**

|                                | <b>Code Isin</b> | <b>Libellés</b> | <b>31/12/2019</b> |
|--------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Actions                        |                  |                 | 0,00              |
| Obligations                    |                  |                 | 0,00              |
| TCN                            |                  |                 | 0,00              |
| OPC                            |                  |                 | 0,00              |
| Instruments financiers à terme |                  |                 | 0,00              |

## 3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

|                                  | 31/12/2019          | 31/12/2018        |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Sommes restant à affecter</b> |                     |                   |
| Report à nouveau                 | 0,00                | 0,00              |
| Résultat                         | 1 014 667,06        | 616 290,38        |
| <b>Total</b>                     | <b>1 014 667,06</b> | <b>616 290,38</b> |
|                                  |                     |                   |
|                                  | 31/12/2019          | 31/12/2018        |
| <b>Sofidy Selection 1 GI-C</b>   |                     |                   |
| <b>Affectation</b>               |                     |                   |
| Distribution                     | 0,00                | 0,00              |
| Report à nouveau de l'exercice   | 0,00                | 0,00              |
| Capitalisation                   | 297 613,82          | -4 991,94         |
| <b>Total</b>                     | <b>297 613,82</b>   | <b>-4 991,94</b>  |
|                                  |                     |                   |
|                                  | 31/12/2019          | 31/12/2018        |
| <b>Sofidy Selection 1 P-C</b>    |                     |                   |
| <b>Affectation</b>               |                     |                   |
| Distribution                     | 0,00                | 0,00              |
| Report à nouveau de l'exercice   | 0,00                | 0,00              |
| Capitalisation                   | 349 862,91          | 274 349,38        |
| <b>Total</b>                     | <b>349 862,91</b>   | <b>274 349,38</b> |
|                                  |                     |                   |
|                                  | 31/12/2019          | 31/12/2018        |
| <b>Sofidy Selection 1 I-C</b>    |                     |                   |
| <b>Affectation</b>               |                     |                   |
| Distribution                     | 0,00                | 0,00              |
| Report à nouveau de l'exercice   | 0,00                | 0,00              |
| Capitalisation                   | 322 527,19          | 355 931,19        |
| <b>Total</b>                     | <b>322 527,19</b>   | <b>355 931,19</b> |
|                                  |                     |                   |
|                                  | 31/12/2019          | 31/12/2018        |
| <b>Sofidy Selection 1 C-C</b>    |                     |                   |
| <b>Affectation</b>               |                     |                   |
| Distribution                     | 0,00                | 0,00              |
| Report à nouveau de l'exercice   | 0,00                | 0,00              |
| Capitalisation                   | 44 663,14           | -8 998,25         |
| <b>Total</b>                     | <b>44 663,14</b>    | <b>-8 998,25</b>  |

### Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes

|   | 31/12/2019        | 31/12/2018          |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Sommes restant à affecter</b>                              |                   |                     |
| Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées       | 0,00              | 0,00                |
| Plus et moins-values nettes de l'exercice                     | 419 719,61        | 1 798 287,80        |
| Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice | 0,00              | 0,00                |
| <b>Total</b>  | <b>419 719,61</b> | <b>1 798 287,80</b> |

|   | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Sofidy Selection 1 GI-C</b>              |                  |                  |
| <b>Affectation</b>                          |                  |                  |
| Distribution                                | 0,00             | 0,00             |
| Plus et moins-values nettes non distribuées | 0,00             | 0,00             |
| Capitalisation                              | 80 789,23        | 70 784,16        |
| <b>Total</b>                                | <b>80 789,23</b> | <b>70 784,16</b> |

|   | 31/12/2019        | 31/12/2018          |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Sofidy Selection 1 P-C</b>               |                   |                     |
| <b>Affectation</b>                          |                   |                     |
| Distribution                                | 0,00              | 0,00                |
| Plus et moins-values nettes non distribuées | 0,00              | 0,00                |
| Capitalisation                              | 223 764,15        | 1 072 106,84        |
| <b>Total</b>                                | <b>223 764,15</b> | <b>1 072 106,84</b> |

|   | 31/12/2019       | 31/12/2018        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Sofidy Selection 1 I-C</b>               |                  |                   |
| <b>Affectation</b>                          |                  |                   |
| Distribution                                | 0,00             | 0,00              |
| Plus et moins-values nettes non distribuées | 0,00             | 0,00              |
| Capitalisation                              | 99 871,31        | 634 644,65        |
| <b>Total</b>                                | <b>99 871,31</b> | <b>634 644,65</b> |

|   | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Sofidy Selection 1 C-C</b>               |                  |                  |
| <b>Affectation</b>                          |                  |                  |
| Distribution                                | 0,00             | 0,00             |
| Plus et moins-values nettes non distribuées | 0,00             | 0,00             |
| Capitalisation                              | 15 294,92        | 20 752,15        |
| <b>Total</b>                                | <b>15 294,92</b> | <b>20 752,15</b> |

### 3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

|  | 31/12/2015           | 30/12/2016           | 29/12/2017           | 31/12/2018           | 31/12/2019           |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Actif net Global en EUR</b>                                 | <b>18 229 825,00</b> | <b>36 065 394,76</b> | <b>41 314 332,18</b> | <b>54 865 037,16</b> | <b>90 328 897,97</b> |
| <b>Sofidy Selection 1 P-C</b>                                  |                      |                      |                      |                      |                      |
| Actif net en EUR   | 2 402 117,58         | 13 227 570,26        | 21 283 662,10        | 27 364 495,15        | 48 164 103,52        |
| Nombre de titres   | 19 440,368           | 102 839,292          | 142 327,956          | 200 564,745          | 287 691,923          |
| Valeur liquidative unitaire en EUR                             | 123,56               | 128,62               | 149,53               | 136,43               | 167,41               |
| Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR | 6,08                 | 2,81                 | 6,75                 | 5,34                 | 0,77                 |
| Capitalisation unitaire en EUR sur résultat                    | 1,02                 | 1,75                 | 1,69                 | 1,36                 | 1,21                 |
| <b>Sofidy Selection 1 GI-C</b>                                 |                      |                      |                      |                      |                      |
| Actif net en EUR   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 8 588 953,72         | 17 375 925,33        |
| Nombre de titres   | 0,000                | 0,000                | 0,000                | 953,683              | 1 555,202            |
| Valeur liquidative unitaire en EUR                             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 9 006,08             | 11 172,77            |
| Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 74,22                | 51,94                |
| Capitalisation unitaire en EUR sur résultat                    | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | -5,23                | 191,36               |
| <b>Sofidy Selection 1 I-C</b>                                  |                      |                      |                      |                      |                      |
| Actif net en EUR   | 15 827 707,42        | 22 837 824,50        | 20 030 670,08        | 16 310 050,44        | 21 500 976,04        |
| Nombre de titres   | 12 706,827           | 17 453,741           | 13 025,688           | 11 497,276           | 12 247,056           |
| Valeur liquidative unitaire en EUR                             | 1 245,60             | 1 308,47             | 1 537,78             | 1 418,60             | 1 755,60             |
| Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR | 61,14                | 28,38                | 69,22                | 55,19                | 8,15                 |
| Capitalisation unitaire en EUR sur résultat                    | 18,82                | 25,80                | 32,62                | 30,95                | 26,33                |
| <b>Sofidy Selection 1 C-C</b>                                  |                      |                      |                      |                      |                      |
| Actif net en EUR   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 2 601 537,85         | 3 287 893,08         |
| Nombre de titres   | 0,000                | 0,000                | 0,000                | 28 802,286           | 29 459,022           |
| Valeur liquidative unitaire en EUR                             | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 90,32                | 111,60               |
| Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,72                 | 0,51                 |
| Capitalisation unitaire en EUR sur résultat                    | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | -0,31                | 1,51                 |

## 3.12. INVENTAIRE EN EUR

| Désignation des valeurs   | Devise | Qté Nbre ou nominal | Valeur actuelle | % Actif Net |
|---|--------|---------------------|-----------------|-------------|
| <b>Actions et valeurs assimilées</b>  |        |                     |                 |             |
| <b>Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b> |        |                     |                 |             |
| <b>ALLEMAGNE</b>  |        |                     |                 |             |
| ALSTRIA OFFICE AG   | EUR    | 250 000             | 4 187 500,00    | 4,64        |
| DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE   | EUR    | 143 000             | 766 480,00      | 0,85        |
| DEUTSCHE WOHNEN SE  | EUR    | 82 000              | 2 986 440,00    | 3,31        |
| GODEWIND IMMOBILIEN AG  | EUR    | 700 000             | 3 318 000,00    | 3,67        |
| LEG IMMOBILIEN AG   | EUR    | 42 000              | 4 433 100,00    | 4,91        |
| TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN  | EUR    | 100 000             | 2 216 000,00    | 2,45        |
| VONOVIA SE  | EUR    | 138 000             | 6 624 000,00    | 7,33        |
| TOTAL ALLEMAGNE   |        |                     | 24 531 520,00   | 27,16       |
| <b>BELGIQUE</b>   |        |                     |                 |             |
| BEFIMMO S.C.A   | EUR    | 4 928               | 266 604,80      | 0,30        |
| CARE PROPERTY INVEST SICAFI   | EUR    | 45 534              | 1 343 253,00    | 1,49        |
| COFINIMMO SA  | EUR    | 13 000              | 1 703 000,00    | 1,89        |
| VGP   | EUR    | 17 523              | 1 538 519,40    | 1,70        |
| WAREHOUSING ET DISTRIB.DE PAUW  | EUR    | 12 000              | 1 946 400,00    | 2,15        |
| XIOR STUDENT HOUSING NV   | EUR    | 40 437              | 2 042 068,50    | 2,26        |
| TOTAL BELGIQUE  |        |                     | 8 839 845,70    | 9,79        |
| <b>ESPAGNE</b>  |        |                     |                 |             |
| ARIMA REAL ESTATE SOCIMI SA   | EUR    | 157 569             | 1 780 529,70    | 1,97        |
| CELLNEX TELECOM SA  | EUR    | 29 443              | 1 129 727,91    | 1,25        |
| INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI  | EUR    | 165 000             | 1 874 400,00    | 2,08        |
| MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA   | EUR    | 300 000             | 3 837 000,00    | 4,24        |
| TOTAL ESPAGNE   |        |                     | 8 621 657,61    | 9,54        |
| <b>ETATS UNIS AMERIQUE</b>  |        |                     |                 |             |
| EQUINIX INC   | USD    | 2 100               | 1 092 000,00    | 1,21        |
| TOTAL ETATS UNIS AMERIQUE   |        |                     | 1 092 000,00    | 1,21        |
| <b>FINLANDE</b>   |        |                     |                 |             |
| KOJAMO OYJ  | EUR    | 180 000             | 2 916 000,00    | 3,23        |
| TOTAL FINLANDE  |        |                     | 2 916 000,00    | 3,23        |
| <b>FRANCE</b>   |        |                     |                 |             |
| COVIVIO HOTELS SCA  | EUR    | 76 175              | 2 170 987,50    | 2,40        |
| COVIVIO SA  | EUR    | 7 000               | 708 400,00      | 0,78        |
| FONCIERE ATLAND   | EUR    | 10 488              | 1 720 032,00    | 1,90        |
| FONCIERE ATLAND   | EUR    | 4 195               | 687 980,00      | 0,76        |
| FONCIERE ATLAND RTS 10-12-19  | EUR    | 4                   | 6,20            | 0,00        |
| FONCIERE LYONNAISE  | EUR    | 19 197              | 1 416 738,60    | 1,57        |
| GECINA NOMINATIVE   | EUR    | 32 000              | 5 107 200,00    | 5,66        |

| Désignation des valeurs  | Devise | Qté Nbre ou nominal | Valeur actuelle      | % Actif Net   |
|--|--------|---------------------|----------------------|---------------|
| ICADE EMGP   | EUR    | 10 000              | 970 500,00           | 1,07          |
| KLEPIERRE  | EUR    | 106 000             | 3 588 100,00         | 3,97          |
| MRM  | EUR    | 205 886             | 302 652,42           | 0,34          |
| UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD  | EUR    | 44 000              | 6 188 600,00         | 6,86          |
| UNITI SA   | EUR    | 51 500              | 127 720,00           | 0,14          |
| <b>TOTAL FRANCE</b>  |        |                     | <b>22 988 916,72</b> | <b>25,45</b>  |
| <b>IRLANDE</b>   |        |                     |                      |               |
| IRIS RESI PROP REIT PLC  | EUR    | 23 332              | 37 097,88            | 0,04          |
| <b>TOTAL IRLANDE</b>   |        |                     | <b>37 097,88</b>     | <b>0,04</b>   |
| <b>ITALIE</b>  |        |                     |                      |               |
| COIMA RES SPA  | EUR    | 63 751              | 562 283,82           | 0,62          |
| INFR WIRE ITAL SPA   | EUR    | 80 000              | 698 400,00           | 0,78          |
| <b>TOTAL ITALIE</b>  |        |                     | <b>1 260 683,82</b>  | <b>1,40</b>   |
| <b>LUXEMBOURG</b>  |        |                     |                      |               |
| SHURGARD SELF STORAGE EUROPE                                       | EUR    | 52 896              | 1 798 464,00         | 1,99          |
| <b>TOTAL LUXEMBOURG</b>  |        |                     | <b>1 798 464,00</b>  | <b>1,99</b>   |
| <b>PAYS-BAS</b>  |        |                     |                      |               |
| INTERXION HOLDING NV   | USD    | 11 000              | 821 300,67           | 0,91          |
| NSI NV   | EUR    | 24 750              | 1 074 150,00         | 1,19          |
| VIB VERMOGEN AG - REGISTERED SHS                                   | EUR    | 69 250              | 2 063 650,00         | 2,28          |
| <b>TOTAL PAYS-BAS</b>  |        |                     | <b>3 959 100,67</b>  | <b>4,38</b>   |
| <b>ROYAUME UNI</b>   |        |                     |                      |               |
| SEGRO REIT   | GBP    | 170 000             | 1 800 011,80         | 1,99          |
| TRITAX BIG BOX REIT  | GBP    | 100 000             | 175 606,30           | 0,19          |
| TRITAX EUROBOX PLC   | EUR    | 2 000 000           | 2 220 000,00         | 2,46          |
| UNITE GROUP  | GBP    | 130 000             | 1 933 085,50         | 2,14          |
| <b>TOTAL ROYAUME UNI</b>   |        |                     | <b>6 128 703,60</b>  | <b>6,78</b>   |
| <b>SUEDE</b>   |        |                     |                      |               |
| HEMFOSA FASTIGHETER AB   | SEK    | 350 000             | 4 040 351,17         | 4,47          |
| SAMHALLSBYGGNADSBOLAGET I NO                                       | SEK    | 323 076             | 705 631,01           | 0,78          |
| <b>TOTAL SUEDE</b>   |        |                     | <b>4 745 982,18</b>  | <b>5,25</b>   |
| <b>TOTAL Actions &amp; val. ass. ng. sur marchés régl. ou ass.</b> |        |                     | <b>86 919 972,18</b> | <b>96,22</b>  |
| <b>TOTAL Actions et valeurs assimilées</b>                         |        |                     | <b>86 919 972,18</b> | <b>96,22</b>  |
| <b>Créances</b>  |        |                     | <b>531 348,64</b>    | <b>0,59</b>   |
| <b>Dettes</b>  |        |                     | <b>-509 071,22</b>   | <b>-0,56</b>  |
| <b>Comptes financiers</b>  |        |                     | <b>3 386 648,37</b>  | <b>3,75</b>   |
| <b>Actif net</b>   |        |                     | <b>90 328 897,97</b> | <b>100,00</b> |

| Désignation des valeurs | Devise | Qté Nbre ou nominal | Valeur actuelle | % Actif Net |
|-------------------------|--------|---------------------|-----------------|-------------|
| Sofidy Selection 1 P-C  | EUR    | 287 691,923         | 167,41          |             |
| Sofidy Selection 1 GI-C | EUR    | 1 555,202           | 11 172,77       |             |
| Sofidy Selection 1 I-C  | EUR    | 12 247,056          | 1 755,60        |             |
| Sofidy Selection 1 C-C  | EUR    | 29 459,022          | 111,60          |             |



# 3

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Aux porteurs de parts,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif SOFIDY SELECTION 1 constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds commun de placement à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille, et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ÉTABLI PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du fonds commun de placement à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le fonds commun de placement ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre fonds commun de placement.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds commun de placement à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, la Défense, le 29 avril 2020

**KPMG S.A**

Pascal Lagand  
Associé

1

2

3







# SOFIDY Sélection 1



## **SOFIDY SAS**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007  
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01