



SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier investi en actions européennes et à thématique immobilière



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2020

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
--	---------------------------	----------

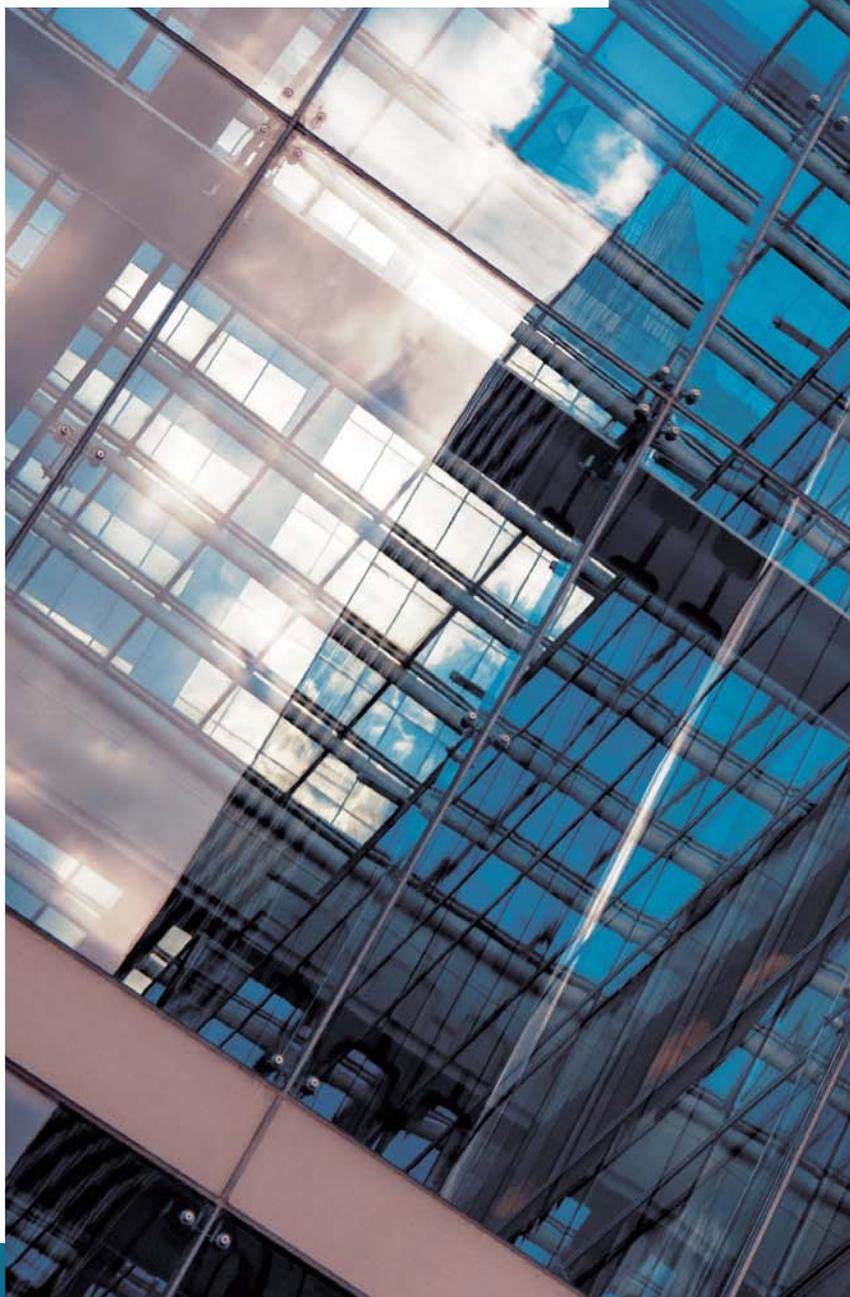
1.1	COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ.....	8
1.2	PERFORMANCES.....	8
1.3	AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE.....	9
1.4	PERSPECTIVES.....	9

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 .

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).

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).

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 2020 inférieur au seuil de 500 000 €, la Société de Gestion n'a pas élaboré de compte rendu relatif aux frais d'intermédiation.

5) COMMISSION DE SURPERFORMANCE

Au titre de l'exercice 2020, la Société de Gestion a perçu une commission de surperformance⁽¹⁾ de :

- 748 899 € au titre de la surperformance de la part GI (soit 1,71 % de l'actif net moyen) dont 549 € lors de rachats de parts⁽²⁾ ;
- 225 659 € au titre de la surperformance de la part I (soit 1,14 % de l'actif net moyen) dont 2 137 € lors de rachats de parts ;
- 63 279 € au titre de la surperformance de la part C (soit 1,01 % de l'actif net moyen) dont 326 € lors de rachats de parts ;
- 14 661 € (soit 0,03 % de l'actif net moyen) lors de rachats de parts P

6) 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 conformément à l'article 319-21 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM et OPCVM 5, 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. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne

salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

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, preneurs de risques...), soit 22,6 équivalents temps plein en 2020.

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 14 903 333 € pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174,79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,18 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 32,82 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €.

8) 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 2020, le FCP ne détient aucun instrument dérivé.

Exposition

Néant.

Identité des contreparties

Néant.

Garanties financières reçues

Néant.

9) AUTRES INFORMATIONS

Au 31 décembre 2020, le FCP ne détient aucun instrument financier émis par les sociétés liées au groupe SOFIDY.

Au 31 décembre 2020, le FCP ne détient aucune part ou action d'OPCVM géré par la Société de Gestion.

10) CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

11) 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) 20 % TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1^{er} décembre 2020.

(2) Lors des rachats de parts, la quote-part de la commission de surperformance provisionnée correspondant aux parts rachetées est acquise à la Société de Gestion



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 terminent l'année 2020 sur des valorisations stables par rapport à fin 2019 : -0,01 % pour la part P, de +0,10 % pour la part I, de +0,00 % pour la part GI et de -0,01 % pour la part C (soit une progression de +67,40 %, +75,73 % depuis la création des parts P et I en novembre 2014 et +11,73 % et +11,59 % depuis les créations 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 reculé de -10,87 % en 2020 ; ainsi l'ensemble des parts ont surperformé en 2020.

A compter de fin février 2020, le marché des foncières cotées ainsi que l'ensemble des marchés actions européens ont été pris dans la vague de panique qui s'est emparée des investisseurs au fur et à mesure que l'épidémie de la COVID-19 progressait et que les pays à travers le monde appliquaient pour la première fois des mesures de restrictions sanitaires face à la pandémie de COVID-19.

Ainsi, entre le 19 février (point culminant du marché) et le 18 mars (point le plus bas), l'indice FTSE EPRA Eurozone a chuté de -42,3 %. Les secteurs les plus touchés sont les commerces, les bureaux et le tourisme, plus impactés par les mesures de distanciations sociales. Les foncières de logements allemandes et la logistique ont fait preuve de plus de résilience avec un recul beaucoup moins prononcé. Par ces baisses plus ou moins sensibles sur les différents

secteurs d'activités, la pandémie de la COVID-19 met fin à l'homogénéité de ce secteur boursier.

Malgré un fort rebond au troisième trimestre amorcée dès la fin du premier confinement, des mesures de soutien économique sans précédent et l'annonce d'un vaccin en fin d'année FTSE EPRA Eurozone s'affiche en recul de -10,9 % en 2020 après un rebond de +43,6 % sur ses plus bas de mars.

La surperformance du FCP SOFIDY Sélection 1 en 2020 s'explique par :

- la contribution de lignes plutôt cycliques et sensibles au rebond boursier du secteur (Aroundtown, Covivio, Mercialis, MerlinProperties, Deutsche Euroshop) ;
- des valeurs faiblement ou pas représentées dans le portefeuille alors qu'elles ont pesé sur l'indice FTSE EPRA Eurozone (Unibail-Rodamco-Westfield, Icade, Immobiliaria Colonial, CA Immo) ;
- la présence dans le portefeuille d'acteurs du logement de services publics (LEG Immobilien, SBB, Kojamo) ;
- trois titres hors indice : Godewind Immobilier qui a fait l'objet d'une OPA, VGP un développeur d'actifs logistiques et Cellnex présent sur le segment des tours de télécommunications.

1.2 PERFORMANCES

	Création ⁽¹⁾	Valeurs liquidatives (€)			Performance		
		31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Depuis l'origine	2019	2020
Part I	1 000,00	1 418,60	1 755,60	1 757,30	+75,7 %	+23,8 %	+0,1 %
Part P	100,00	136,43	167,41	167,40	+67,4 %	+22,7 %	-0,0 %
Indice de référence	3 089,49	4 318,52	5 278,54	4 704,92	+70,9 %	+22,2 %	-10,9 %

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

	Création ⁽²⁾	Valeurs liquidatives (€)			Performance		
		31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Depuis l'origine	2019	2020
Part C	100,00	90,32	111,60	111,59	+11,6 %	+23,6 %	-0,0 %
Indice de référence	4 825,58	4 318,52	5 278,54	4 704,92	-2,5 %	+22,2 %	-10,9 %

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

	Création ⁽³⁾	Valeurs liquidatives (€)			Performance		
		31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Depuis l'origine	2019	2020
Part GI	10 000,00	9 006,08	11 172,72	11 172,77	+11,7 %	+24,1 %	+0,0 %
Indice de référence	4 865,53	4 318,52	5 278,54	4 704,92	-3,3 %	+22,2 %	-10,9 %

(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, nous débutons 2021 en maintenant une exposition élevée résidentiel et à la logistique. Nous sommes en effet optimistes quant à la surperformance des segments les plus résilients de l'immobilier coté qui devraient enregistrer des hausses de valeurs dans un contexte de taux durablement bas.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2021 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de la COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne.



2

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
IMMOBILISATIONS NETTES	0,00	0,00
DÉPÔTS	0,00	0,00
INSTRUMENTS FINANCIERS	135 622 986,70	86 919 972,18
Actions et valeurs assimilées	133 493 626,70	86 919 972,18
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	133 493 626,70	86 919 972,18
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances négociables	0,00	0,00
Autres titres de créances	0,00	0,00
Non négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Organismes de placement collectif	2 129 360,00	0,00
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	2 129 360,00	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
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
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
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Autres instruments financiers	0,00	0,00
CRÉANCES	338 725,86	531 348,64
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	338 725,86	531 348,64
COMPTES FINANCIERS	7 373 973,99	3 386 648,37
Liquidités	7 373 973,99	3 386 648,37
TOTAL DE L'ACTIF	143 335 686,55	90 837 969,19

BILAN PASSIF AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	145 336 073,96	88 894 511,30
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)	-4 453 847,14	419 719,61
Résultat de l'exercice (a,b)	667 481,38	1 014 667,06
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	141 549 708,20	90 328 897,97
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
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
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
DETTES	1 785 978,35	509 071,22
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	1 785 978,35	509 071,22
COMPTES FINANCIERS	0,00	0,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	143 335 686,55	90 837 969,19

(a) Y compris comptes de régularisation

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

HORS-BILAN AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	0,00	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	3 549 696,25	1 992 222,53
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
TOTAL (1)	3 549 696,25	1 992 222,53
Charges sur opérations financières		
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	34 401,65	13 007,67
Autres charges financières	0,00	0,00
TOTAL (2)	34 401,65	13 007,67
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)	3 515 294,60	1 979 214,86
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	2 866 340,32	1 265 229,13
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	648 954,28	713 985,73
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	18 527,10	300 681,33
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	667 481,38	1 014 667,06

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. Règles et méthodes 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.

Information sur les incidences liées à la crise du COVID-19

Les comptes ont été établis par la société de gestion sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

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 :

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 ou les spécialistes des bons du Trésor.

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 et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...

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

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :

FR0013349297 - Sofidy Selection 1 C-C : Taux de frais maximum de 1,30% TTC
 FR0013349289 - Sofidy Selection 1 GI-C : Taux de frais maximum de 0,75% TTC
 FR0011694264 - Sofidy Selection 1 I-C : Taux de frais maximum de 1,10% TTC
 FR0011694256 - Sofidy Selection 1 P-C : Taux de frais maximum de 2,20% TTC

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 :

<i>Part(s)</i>	<i>Affectation du résultat net</i>	<i>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</i>
Parts Sofidy Selection 1 C-C	Capitalisation	Capitalisation
Parts Sofidy Selection 1 GI-C	Capitalisation	Capitalisation
Parts Sofidy Selection 1 I-C	Capitalisation	Capitalisation
Parts Sofidy Selection 1 P-C	Capitalisation	Capitalisation

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	90 328 897,97	54 865 037,16
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	81 234 815,19	42 409 993,30
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-31 016 742,84	-20 710 451,57
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	8 949 374,11	2 675 801,06
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-13 798 444,37	-2 248 685,44
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	-225 540,15	-92 607,89
Différences de change	-288 083,89	291 161,49
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	5 716 477,90	12 424 664,13
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>15 287 556,14</i>	<i>9 571 078,24</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-9 571 078,24</i>	<i>2 853 585,89</i>
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
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	648 954,28	713 985,73
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
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	141 549 708,20	90 328 897,97

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
ACTIF		
OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES	0,00	0,00
TITRES DE CRÉANCES		
TOTAL TITRES DE CRÉANCES	0,00	0,00
PASSIF		
OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
TOTAL OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
HORS-BILAN		
OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS		
TOTAL AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00

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

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
ACTIF								
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	7 373 973,99	5,21
PASSIF								
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
HORS-BILAN								
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 MATURITÉ RÉSIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN(*)

	< 3 mois	%]3 mois - 1 an]	%]1 - 3 ans]	%]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
ACTIF										
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	7 373 973,99	5,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIF										
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
HORS-BILAN										
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'ÉVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN (HORS EUR)

	Devise 1 GBP		Devise 2 SEK		Devise 3 USD		Devise N Autre(s)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
ACTIF								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	9 677 740,24	6,84	8 627 529,26	6,10	4 210 476,08	2,97	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	22 690,92	0,02	15 309,38	0,01	5 406,40	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIF								
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
Dettes	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
HORS-BILAN								
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

	Nature de débit/crédit	31/12/2020
CRÉANCES		
	Souscriptions à recevoir	117 273,54
	Coupons et dividendes en espèces	221 452,32
TOTAL DES CRÉANCES		338 725,86
DETTES		
	Achats à règlement différé	148 474,11
	Rachats à payer	95 120,47
	Frais de gestion fixe	489 884,29
	Frais de gestion variable	1 052 499,48
TOTAL DES DETTES		1 785 978,35
TOTAL DETTES ET CRÉANCES		-1 447 252,49

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
Part Sofidy Selection 1 C-C		
Parts souscrites durant l'exercice	52 882,647	5 791 697,82
Parts rachetées durant l'exercice	-18 187,841	-1 900 441,71
Solde net des souscriptions/rachats	34 694,806	3 891 256,11
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	64 153,828	
Part Sofidy Selection 1 GI-C		
Parts souscrites durant l'exercice	3 186,013	34 486 987,93
Parts rachetées durant l'exercice	-13,492	-153 373,52
Solde net des souscriptions/rachats	3 172,521	34 333 614,41
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	4 727,723	
Part Sofidy Selection 1 I-C		
Parts souscrites durant l'exercice	7 880,873	13 322 486,49
Parts rachetées durant l'exercice	-7 753,095	-12 352 693,08
Solde net des souscriptions/rachats	127,778	969 793,41
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	12 374,834	
Part Sofidy Selection 1 P-C		
Parts souscrites durant l'exercice	175 894,257	27 633 642,95
Parts rachetées durant l'exercice	-106 240,024	-16 610 234,53
Solde net des souscriptions/rachats	69 654,233	11 023 408,42
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	357 346,156	

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Part Sofidy Selection 1 C-C	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part Sofidy Selection 1 GI-C	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part Sofidy Selection 1 I-C	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part Sofidy Selection 1 P-C	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

3.7. FRAIS DE GESTION

	31/12/2020
Parts Sofidy Selection 1 C-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	81 424,47
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,30
Frais de gestion variables	63 279,45
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts Sofidy Selection 1 GI-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	328 291,68
Pourcentage de frais de gestion fixes	0,75
Frais de gestion variables	748 899,84
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts Sofidy Selection 1 I-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	217 563,08
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,10
Frais de gestion variables	225 659,03
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts Sofidy Selection 1 P-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	1 186 561,61
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables	14 661,16
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS**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 instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire**

	31/12/2020
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie

	31/12/2020
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 détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	31/12/2020
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
Total des titres du groupe			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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

	31/12/2020	31/12/2019
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat	667 481,38	1 014 667,06
Total	667 481,38	1 014 667,06

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 C-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	31 485,61	44 663,14
Total	31 485,61	44 663,14

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 GI-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	219 142,92	297 613,82
Total	219 142,92	297 613,82

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 I-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	115 208,19	322 527,19
Total	115 208,19	322 527,19

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 P-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	301 644,66	349 862,91
Total	301 644,66	349 862,91

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

	31/12/2020	31/12/2019
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	-4 453 847,14	419 719,61
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	-4 453 847,14	419 719,61

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 C-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-225 486,45	15 294,92
Total	-225 486,45	15 294,92

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 GI-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-1 670 008,25	80 789,23
Total	-1 670 008,25	80 789,23

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 I-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-685 717,96	99 871,31
Total	-685 717,96	99 871,31

	31/12/2020	31/12/2019
Parts Sofidy Selection 1 P-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-1 872 634,48	223 764,15
Total	-1 872 634,48	223 764,15

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

	30/12/2016	29/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Actif net Global en EUR	36 065 394,76	41 314 332,18	54 865 037,16	90 328 897,97	141 549 708,20
Parts Sofidy Selection 1 C-C EUR					
Actif net	0,00	0,00	2 601 537,85	3 287 893,08	7 159 567,20
Nombre de titres	0,00	0,00	28 802,286	29 459,022	64 153,828
Valeur liquidative unitaire	0,00	0,00	90,32	111,60	111,59
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	0,00	0,00	0,72	0,51	-3,51
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	0,00	-0,31	1,51	0,49
Parts Sofidy Selection 1 GI-C EUR					
Actif net	0,00	0,00	8 588 953,72	17 375 925,33	52 821 761,71
Nombre de titres	0,00	0,00	953,683	1 555,202	4 727,723
Valeur liquidative unitaire	0,00	0,00	9 006,08	11 172,77	11 172,77
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	0,00	0,00	74,22	51,94	-353,23
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	0,00	-5,23	191,36	46,35
Parts Sofidy Selection 1 I-C EUR					
Actif net	22 837 824,50	20 030 670,08	16 310 050,44	21 500 976,04	21 746 388,58
Nombre de titres	17 453,741	13 025,688	11 497,276	12 247,056	12 374,834
Valeur liquidative unitaire	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 757,30
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	28,38	69,22	55,19	8,15	-55,41
Capitalisation unitaire sur résultat	25,80	32,62	30,95	26,33	9,30
Parts Sofidy Selection 1 P-C EUR					
Actif net	13 227 570,26	21 283 662,10	27 364 495,15	48 164 103,52	59 821 990,71
Nombre de titres	102 839,292	142 327,956	200 564,745	287 691,923	357 346,156
Valeur liquidative unitaire	128,62	149,53	136,43	167,41	167,40
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	2,81	6,75	5,34	0,77	-5,24
Capitalisation unitaire sur résultat	1,75	1,69	1,36	1,21	0,84

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
ALLEMAGNE				
ALSTRIA OFFICE AG	EUR	265 000	3 922 000,00	2,77
DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR	52 000	959 400,00	0,67
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	203 000	8 869 070,00	6,27
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	76 000	9 656 560,00	6,82
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	175 000	4 532 500,00	3,20
VONOVIA SE	EUR	180 000	10 756 800,00	7,60
TOTAL ALLEMAGNE			38 696 330,00	27,33
BELGIQUE				
BEFIMMO S.C.A	EUR	40 000	1 452 000,00	1,03
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	EUR	70 000	1 883 000,00	1,33
INCLUSIO SA	EUR	60 000	1 362 000,00	0,96
VGP	EUR	27 903	3 420 907,80	2,42
WAREHOUSES DE PAUW SCA	EUR	185 172	5 232 960,72	3,69
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	11 387	559 101,70	0,40
TOTAL BELGIQUE			13 909 970,22	9,83
ESPAGNE				
ARIMA REAL ESTATE SOCIMI SA	EUR	234 980	1 950 334,00	1,38
CELLNEX TELECOM SA	EUR	56 988	2 799 250,56	1,98
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	555 000	4 317 900,00	3,05
TOTAL ESPAGNE			9 067 484,56	6,41
ETATS-UNIS				
AMERICOLD REALTY TRUST	USD	50 000	1 525 479,14	1,08
EQUINIX INC	USD	4 600	2 684 996,94	1,90
TOTAL ETATS-UNIS			4 210 476,08	2,98
FINLANDE				
KOJAMO OYJ	EUR	240 000	4 344 000,00	3,07
TOTAL FINLANDE			4 344 000,00	3,07
FRANCE				
COVIVIO SA	EUR	73 621	5 547 342,35	3,92
FONCIERE ATLAND	EUR	24 535	831 245,80	0,58
FONCIERE LYONNAISE	EUR	25 556	1 650 917,60	1,17
GECINA NOMINATIVE	EUR	46 156	5 829 502,80	4,12
KLEPIERRE	EUR	298 015	5 480 495,85	3,87
MERCIALYS	EUR	442 177	3 192 517,94	2,25
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	47 727	3 082 209,66	2,18
UNITI SA	EUR	32 230	64 460,00	0,05
TOTAL FRANCE			25 678 692,00	18,14
IRLANDE				
IRIS RESI PROP REIT PLC	EUR	1 656 141	2 477 586,94	1,75
TOTAL IRLANDE			2 477 586,94	1,75
ITALIE				
INFR WIRE ITAL SPA	EUR	100 000	993 000,00	0,70
TOTAL ITALIE			993 000,00	0,70
LUXEMBOURG				
AROUNDTOWN RTS	EUR	1 177 695	0,00	0,00

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
AROWNTOWN SA	EUR	1 177 695	7 207 493,40	5,09
SHURGARD SELF STORAGE EUROPE	EUR	107 413	3 813 161,50	2,69
TOTAL LUXEMBOURG			11 020 654,90	7,78
PAYS-BAS				
EUROCOMMERCIAL PROPRIÉTÉ-CV	EUR	80 000	1 230 400,00	0,87
VIB VERMOGEN AG - REGISTERED SHS	EUR	124 250	3 559 762,50	2,51
TOTAL PAYS-BAS			4 790 162,50	3,38
ROYAUME-UNI				
ASSURA PLC	GBP	2 860 654	2 454 454,55	1,73
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	GBP	1 255 882	2 143 880,80	1,52
SEGRO REIT	GBP	479 799	5 079 404,89	3,59
TOTAL ROYAUME-UNI			9 677 740,24	6,84
SUEDE				
FABEGE --REGISTERED SHS	SEK	260 000	3 346 867,69	2,37
GENOVA PROPERTY GROUP AB	SEK	149 834	1 101 928,90	0,78
SAMHALLSBYGGNADSBOLAGET I NO	SEK	1 465 108	4 178 732,67	2,95
TOTAL SUEDE			8 627 529,26	6,10
TOTAL Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			133 493 626,70	94,31
TOTAL Actions et valeurs assimilées			133 493 626,70	94,31
Organismes de placement collectif				
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays				
FRANCE				
SLF(F) MULTICURVES 100 I	EUR	200	2 129 360,00	1,50
TOTAL FRANCE			2 129 360,00	1,50
TOTAL OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays			2 129 360,00	1,50
TOTAL Organismes de placement collectif			2 129 360,00	1,50
Créances			338 725,86	0,24
Dettes			-1 785 978,35	-1,26
Comptes financiers			7 373 973,99	5,21
Actif net			141 549 708,20	100,00

Parts Sofidy Selection 1 C-C	EUR	64 153,828	111,59
Parts Sofidy Selection 1 P-C	EUR	357 346,156	167,40
Parts Sofidy Selection 1 I-C	EUR	12 374,834	1 757,30
Parts Sofidy Selection 1 GI-C	EUR	4 727,723	11 172,77



3

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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 Sélection 1 constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les fonds, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des fonds et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, établis dans les conditions rappelées précédemment, 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 établis 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 30 avril 2021

KPMG S.A
Pascal Lagand
Associé

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 - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01