



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOFIDY SÉLECTION 1, osez l'immobilier coté pour diversifier votre patrimoine

SPÉCIFICITÉS DU FONDS

Investisseurs concernés

Le FCP s'adresse à un type d'investisseur souhaitant s'exposer aux marchés actions du secteur immobilier de l'Union européenne et qui accepte par conséquent une évolution non régulière de prix de la part de l'OPCVM. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCVM dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Dans tous les cas, il est fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de l'OPCVM.

Éligible PEA :	NON
Éligible PEE :	OUI
Éligible Assurance vie :	OUI

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	FCP de droit français
Date de création :	2014
Fréquence de valorisation :	Quotidienne
Dépositaire :	CACEIS BANK
Devise :	Euro
Horizon de placement :	5 ans

TYPLOGIES D'ACTIONS

Classe d'actions :	P/C	C/C
Code ISIN :	FR0011694256	FR0013349297
Classe d'actions :	I/C	GI/C
Code ISIN :	FR0011694264	FR0013349289

PROFIL DE RISQUE

À risque plus faible

Rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé

Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez vos parts pendant 5 années. Ils intègrent le risque de change qui découle des investissements dans des devises autres que l'Euro. De plus, les catégories de risque associées à cet OPCVM ne sont pas garanties et sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Cet OPCVM ne bénéficie pas de garantie en capital.

1. L'OBJECTIF DE GESTION

Lancé par la Société de Gestion de Portefeuille Sofidy, reconnue pour la qualité de ses SCPI, le FCP **SOFIDY SÉLECTION 1** vise à déceler dans un univers de sociétés foncières cotées exerçant principalement leur activité en Europe continentale, les acteurs que nous estimons capables d'offrir une performance financière durable et croissante (sans garantie). L'objectif du fonds est de surperformer son indice de référence (le FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped) dividendes nets réinvestis, après déduction des frais de gestion, sur un horizon de placement recommandé supérieur à 5 ans.

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 et en conciliant performance financière et extra-financière, 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).

Le FCP est principalement investi en actions de sociétés du secteur immobilier de l'Union européenne (minimum 60%).

LES VALEURS CIBLÉES SONT, PAR ORDRE DE PRIORITÉ, LES SUIVANTES



Pour autant, les gérants ne s'interdiront pas d'élargir ponctuellement leurs investissements vers des sociétés immobilières présentes en dehors de l'eurozone.

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds.

2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

La construction du portefeuille repose sur un processus de gestion pouvant se décomposer en trois étapes :

La sélection thématique : ne sont retenues que les entreprises actives dans les secteurs listés ci-dessus.

Le filtre ESG : Le FCP met en œuvre une évaluation extra-financière reposant sur une combinaison d'approches :

- Normative (exclusion d'entreprises dans des secteurs controversés) ;
- Best-in-Universe (exclusion des émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers thématique du fonds). Sofidy utilise pour cela la recherche d'une agence de notation reconnue qui évalue les émetteurs sur des critères ESG tels que l'impact carbone des activités ou les risques de corruption.

L'analyse fondamentale : L'étude des valeurs est complétée par une analyse fondamentale, financière, extra-financière et de liquidité.

- Une attention particulière est portée : à la qualité du sous-jacent immobilier, la dynamique des cash-flows, aux multiples boursiers et à la politique de la société en matière de distribution et de financement.
- L'analyse extra-financière est réalisée en interne sur la base d'une grille d'évaluation ESG interne structurée autour de 3 piliers : la gouvernance (éthique et transparence des affaires, structure de la gouvernance, etc.), le social (contribution aux politiques d'urbanisme locales, fidélisation des talents, etc.) et l'environnement (trajectoire de réduction d'émissions carbone, modernisation énergétique, etc.).

3. L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT

Une structure de marché intéressante :

Véritable classe d'actifs à part entière, « l'immobilier coté » permet à l'investisseur de compléter l'allocation de son portefeuille vers un univers d'investissement qui se distingue par une grande diversité sectorielle et géographique. Les caractéristiques de rendement et de liquidité, propres à ce marché thématique, répondent à la demande des investisseurs qui envisagent de s'exposer aux marchés d'actions en bénéficiant d'une expertise sectorielle européenne.

Un univers d'investissement à part entière :

L'immobilier coté dans la zone euro est caractérisé par une grande pluralité de segments d'activités. Ce sont près de cent valeurs qui se distinguent par leurs diversités sectorielles (centres commerciaux et commerces de pieds d'immeubles, bureaux, logements, logistique, résidences hôtelières, résidences étudiantes ou médicalisées...) et géographique (la plupart des pays européens ont mis en place des régimes d'exonération fiscale pour les sociétés du secteur en contrepartie d'une obligation de distribution de l'essentiel des résultats à leurs actionnaires, entraînant la multiplication des véhicules cotés).

Plus précisément, l'immobilier coté présente les particularités structurelles suivantes :

DISTRIBUTION*

- **L'immobilier coté se caractérise par un statut fiscal favorable aux actionnaires** qui impose aux sociétés foncières (de type SIIC ou REIT) des niveaux de distributions élevées (95% des résultats immobiliers et 60% des plus-values réalisées). **L'immobilier coté permet d'intégrer ces niveaux de distribution sans les frais élevés** supportés par l'immobilier physique. Il est important de noter que le niveau des distributions ne représente qu'une partie de la performance.
- **Politique de distribution élevée garantie par les statuts SIIC**.**

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
** Article 208C du Code général des impôts.

LIQUIDITÉ

- **L'immobilier coté permet de s'exposer à l'immobilier** tout en bénéficiant des délais d'achats et de reventes des marchés boursiers, souvent plus courts que l'immobilier en direct (signature d'une promesse, d'un acte authentique, délais de négociation...).

BON À SAVOIR

Le secteur a néanmoins fait preuve d'une volatilité élevée en 2007 et 2008 ce qui l'a conduit à enregistrer un recul important sur cette période.

FRAIS ET COMMISSIONS

	Commissions de souscription maximum	Frais de gestion TTC
Part P	Jusqu'à 4 %	2,20 %
Part C	Jusqu'à 4 %	1,30 %
Part I	Jusqu'à 3 %	1,10 %
Part GI	Jusqu'à 1 %	0,75 %
Commission de surperformance TTC		20%*
Minimum de souscription		
Part P		1 part
Part C		1 part
Part I		100 parts
Part GI		100 parts

*20% TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence avec condition de High Water Mark (HWM) et de performance absolue sur la période de référence du HWM.

Date de prélèvement de la commission de surperformance : à la clôture de chaque exercice.

GESTIONNAIRE

Société de Gestion : Sofidy SAS
Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 7,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2021, Sofidy gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 4 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

Siège social :	Évry Cedex
Date de création :	1987
Encours gérés au 31/12/2021 :	7,6 Mds €
Gérant de l'OPCVM :	Laurent Saint Aubin

MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2021. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM SOFIDY SÉLECTION 1 sont décrits dans le Document d'Information Clés pour l'Investisseur (DICI). Le DICI, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de Sofidy. Il est impératif de prendre connaissance du DICI qui doit être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en mars 2022. Photos : Shutterstock, Gettyimages. Photos non contractuelles.



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332 | 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com